

RUIJTER
VER DE
HOEVEN

Landschappelijk inpasingsplan Heibloem 5 Eersel

Areven vastgoedontwikkeling | 9 februari 2023

Landschappelijk inpassingsplan Heibloem 5 Eersel

locatie Heibloem 5, Eersel | Gemeente Eersel

opdrachtgever: Areven Vastgoedontwikkeling
datum: Augustus 2023
documentnaam: 2208_LIP_R003
contactpersoon: Jesper Borsje
jesper@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter

ideeën voor stad en land

hoogstraat 301

5654 nb eindhoven

www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Initiatief	4
1.2	Doel en status rapport	4
2	Gebiedskarakteristiek	6
2.1	Historische ontwikkeling van het gebied	6
2.2	Huidige verschijningsvorm van het perceel	8
3	Uitgangspunten ontwikkeling	10
4.	Plantoelichting	12
4.1	Hoofdopzet erf	12
4.2	Stedenbouwkundig concept	14
4.3	Versterken landschappelijke structuur	15
4.4	Parkeren	16
5.	Beeldkwaliteit	18
5.1	Landschappelijke inpassing	18
5.2	Materialisering	22
6.	Beplantingsvoorschriften	24
7.	Berekening kwaliteitsverbetering landschap	26

1 Inleiding

1.1 Het initiatief

Stichting Papito is in 2019 opgericht met als doel om in de gemeente Eersel een kleinschalig woonzorginitiatief te ontwikkelen voor jong volwassenen met een matige tot ernstige verstandelijke beperking.

Op het perceel Heibloem 5 te Eersel is momenteel een caravanstalling gevestigd. Vorig jaar is er een omgevingsvergunning verleend om deze caravanstalling te verbouwen en te voorzien van zonnedaken. De gemeente Eersel heeft grond aangekocht voor een mogelijke woningbouwontwikkeling in Eersel-Zuid. Dit betreft een perceel grond gelegen aan de overzijde van de weg van deze locatie. De aankoop van deze grond is voor Hans van Uden aanleiding geweest, om te kijken naar een mogelijke ontwikkeling van zijn locatie Heibloem 5 te Eersel.

Op de locatie is nu een woning met caravanstalling in voormalige kippenstallen op het achtererf gesitueerd. Deze is gelegen in het buitengebied, ten zuiden van de kern. De initiatiefnemer is voornemens de woning en stallen te amoveren om een nieuwe invulling van het perceel mogelijk te maken. Deze bestaat uit een erf met kleinschalig woonzorginitiatief voor Stichting Papito en een tweede erf met 4 woningen.

1.2 Doel en status rapport

Het betreffende erf ligt in een landschappelijk waardevol gebied en met de transformatie van het erf ligt er een kans om een landschappelijke kwaliteitsslag te maken. Deze voorwaarde volgt ook uit de Visie Bebouwingsconcentraties Eersel (2021). Deze notitie beschrijft dan ook de beoogde samenhangende ruimtelijke kwaliteit van het toekomstige woonerf. Zowel landschappelijke, stedenbouwkundig als architectonisch.

Daarbij is er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit document vormt een bijlage bij het bestemmingsplan en bestaat uit:

- landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- een plantoelichting;
- landschappelijk inpassingsplan & beeldkwaliteit openbare ruimte.

Dit document vormt samen met het bestemmingsplan en de welstandsnota (2013) van de Gemeente Eersel het kader voor de ontwikkeling van de locatie.



Ligging aan de Heibloem, net ten zuiden van de kern Eersel



Uitsnede luchtfoto met plangrens

2 Gebiedskarakteristiek

2.1 Historische ontwikkeling van het gebied

Cultuurhistorie

- Het plangebied ligt op de beboste (voormalige) heidegronden en omgeven door kleinschalige kampen. Het agrarisch lint Heibloem vormde een van de verbindingswegen tussen kleine gehuchten en Eersel.
- Behalve de noord-zuid verbinding lagen er tal van paden (oost-west en parallel aan de Heibloem) naar de akkers, de heide en het naastgelegen buurtschap Stokkelen. Her en der langs dat dichte net van paden en wegen lagen een aantal boerderijen. Deze boerderijen lagen veelal aan het oude pad parallel aan de Heibloem.
- In de tweede helft van de 20e eeuw is het gebied ingrijpend veranderd. Het dichte net van wegen verdween en maakte plaats voor de doorgaande weg Heibloem. Kavels werden groter en kavelgrensbeplanting verdween. Ook nam het aantal erven toe en verdween het meeste bos (zoals op het plangebied).

Ruimtelijke kenmerken

- Het lint Heibloem bestaat uit woonerven, grotere agrarische erven, groene ruimtes aan de straat en zichten op het achterland.
- Enkele erven liggen op afstand van het lint. Vroeger lagen ze aan één van de vele paden die na de ruilverkaveling verdwenen zijn. Nu worden ze ontsloten met een lange oprit vanuit de Heibloem (bijvoorbeeld de Berken en Leest) en is het pad parallel aan Heibloem verdwenen.
- Tussen de linten van de Boksheidsdijk en de Heibloem prikt het buitengebied het dorp in.



Situatie rond 1900



Hoogtekaart



Zicht vanuit de weg Heibloem op het plangebied, ook in de huidige situatie is het oorspronkelijke landschapsbeeld nog zichtbaar:

- Het hogere kampenlandschap met de Heibloem begeleid door laanbeplanting;
- Links boerderijen op afstand van de weg, gelegen aan een verdwenen padenstructuur

2.2 Huidige verschijningsvorm van het perceel

Plangebied

- Het noordelijk deel bestaat uit een hoofdwoning (bouwjaar 1960) en bijgebouwen op het achtererf. Het erf aan de straat ligt verscholen achter dichte beplanting en heeft nauwelijks relatie met het bebouwingslint. De bijgebouwen zijn voormalige kippenstallen en worden nu gebruikt als caravanstalling. Vanaf de Heibloem is er zicht op de niet ingepaste stallen. Daarnaast is er nog een kelder aanwezig op het perceel.
- Het zuidelijk deel is een open veld. Er is maar een beperkte relatie met de omgeving door een hoge coniferenhaag/opschot langs de weg die het zicht blokkeert.
- De achterzijde van het erf is ingepast met een houtwal. De zijdelingse perceelsgrenzen zijn niet landschappelijk ingepast.

Omgeving

- Heibloem 5 ligt op een karakteristieke plek aan het bebouwingslint. Vroeger lag hier een parallelpad in zuidoostelijke richting waaraan boerderijen lagen. Het pad is verdwenen, maar de huidige erven liggen nog op dezelfde plek en op afstand van de weg. Hierdoor is er een fraaie groene plek aan het lint ontstaan.
- De bebouwing aan het lint Heibloem bestaat voornamelijk uit agrarische erven met langgevelboerderijen met bijgebouwen en landelijke woningen op ruime groene percelen. Tussen de percelen zijn op diverse plekken landschappelijke bomenrijen of houtwallen aanwezig.
- De niet-gebiedseigen beplanting en de kippenstallen zijn detonerend in het landschap. Ook de overwoekerde tuin rond de woning heeft een negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit.



Zicht vanuit de dorpsrand op plangebied, kippenstallen niet ingepast in landschap.



Vooraanzicht van het bedrijfserf is overwoekerd, waarbij de hoofdwoning vanaf de weg nauwelijks nog zichtbaar is.



Ligging plangebied op de luchtfoto met kadastrale lijnen

Legenda

-  Hoofdwoning plangebied en dicht beplant erf
-  Detonerende kippenstallen
-  Niet-gebiedseigen beplanting
-  Zichten
-  Karakteristieke groene ruimte
-  Erven op afstand van de weg



Bomenlaan langs lint Heibloem
Achterliggend landschap ligt verscholen
achter groenopstanden

Opschot langs de Heibloem blokkeert het zicht op het achterliggende landschap.

3 Uitgangspunten ontwikkeling

Uitgangspunten vanuit de Visie bebouwingsconcentraties:

De gemeente Eersel heeft in 2021 een visie voor de bebouwingsconcentraties opgesteld. Heibloem is hierbij als een van de bebouwingsconcentraties aangeduid, waarbij de volgende punten vanuit de visie van belang zijn:

- Behoud van de groene en landelijke uitstraling van Heibloem en Voort door het koesteren en versterken van de variatie aan solitaire bomen op erven en het toepassen van hagen (gebiedseigen soorten).
- Versterken van de toegankelijkheid van het landschap door het creëren van mogelijkheden voor ommetjes en de aanleg van een fijnmazig padennetwerk tussen Eersel-Zuid, de bebouwingsconcentratie en het buitengebied.

Maatwerk met kansrijke meerwaardenmogelijkheden: Ontwikkelen noordwestelijk gebied, tussen dit lint en Boksheidsdijk tot een kleinschalig agrarisch, recreatief gebied met gebruiks- en belevingswaarde voor het dorp.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling:

Vanuit de uitgangspunten vanuit de visie bebouwingsconcentraties Eersel (2021) zijn voor de ontwikkeling op Heibloem 5 een aantal landschappelijke en recreatieve uitgangspunten bepaald:

- Bijdragen aan een recreatief gebied met gebruiks- en belevingswaarde voor het dorp met een kleinschalige recreatieve functie, zoals een pluktuin, een theehuis of streekwinkeltje in samenhang met het zorgconcept. Dit kan een pleisterplaats vormen voor ommetjes. Exacte vorm hiervan is nader te bepalen met Papito.
- Behouden en versterken van karakteristieken van Heibloem: de groene open plekken aan het lint, zichtrelaties met het achterland en de erven op afstand van de straat. Nieuwbouw vormt weer een logisch erfensemble aan het lint Heibloem.

- Missing links realiseren in het padennetwerk en mogelijkheden scheppen voor een recreatief ommetje. Aansluiten bij plan Veldhoek
- Voorzien in een landschappelijke inpassing zodat zichten op het landschap blijven behouden en worden versterkt. Noord- en zuidzijde perceelsgrens landschappelijk inpassen zonder zichten op achterland te blokkeren.
- Erfbeplanting passend bij het kleinschalige omliggende landschap, met landschappelijke hagen, boomgaarden en boomgroepen.
- Nieuwbouw vormt schakel tussen Heibloem en het landschap.
- Volume, kapvorm en oriëntatie is passend bij kleinschalig landschap en sluit aan bij de typologie aan de Heibloem.
- Parkeren zoveel mogelijk clusteren en landschappelijk inpassen om de rest van het terrein autovrij te houden t.b.v. verblijfskwaliteit.



Uitsnede Visie Bebouwingsconcentraties



Situering plangebied in omgeving

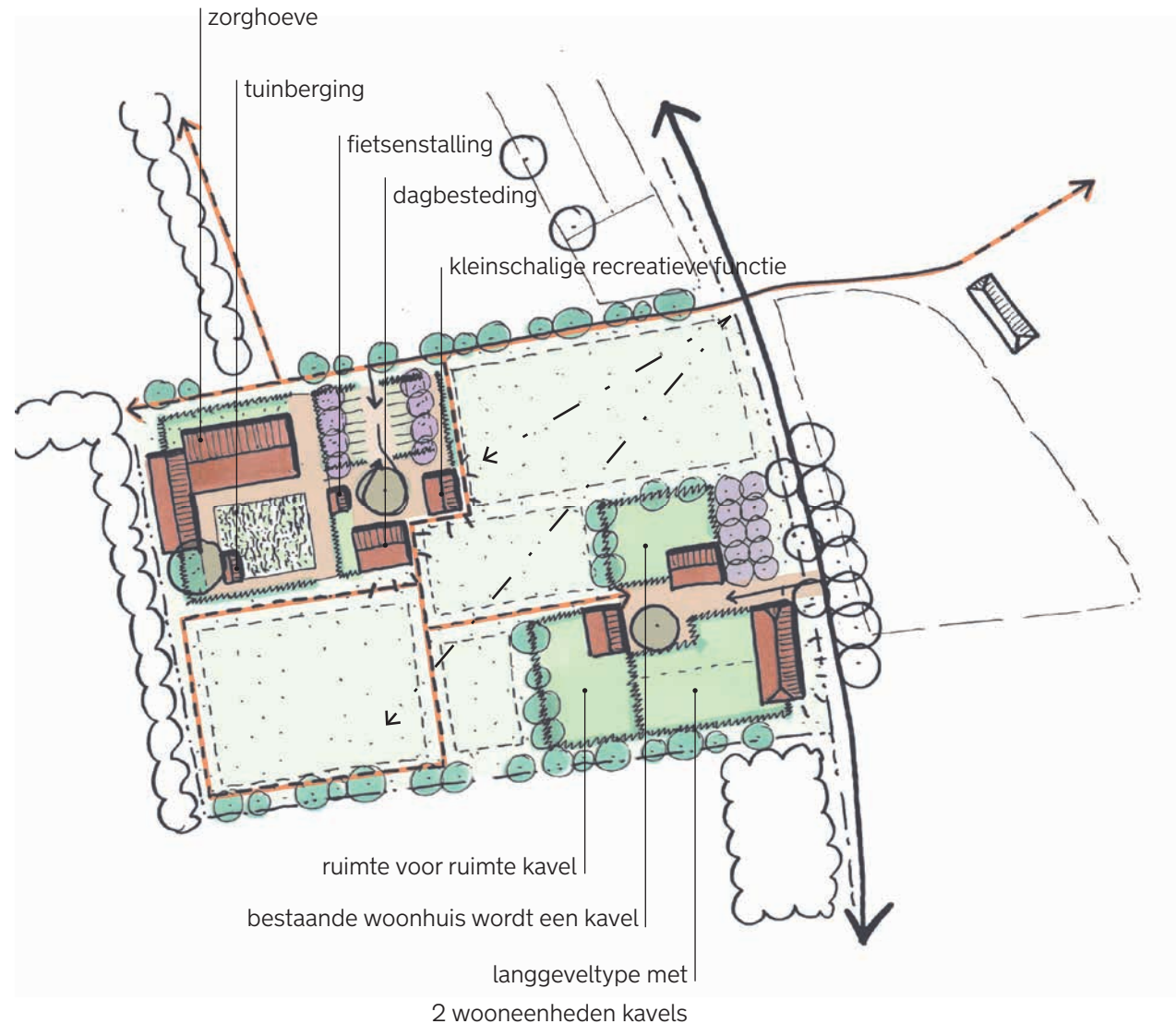
Legenda

-  Zichten
-  Kleinschalige recreatieve functie aan route
-  Bestaande recreatieve routes
-  Gewenste recreatieve routes
-  Gewenste recreatieve route op historisch tracé
-  Erven op afstand (aan historisch parallel pad)
-  Karakteristieke groene ruimtes
-  Landschappelijke inpassing plangebied
-  Recreatief uitloopgebied
-  Zoekgebied ontwikkeling initiatief Heibloem 5
-  Zoekgebied woonontwikkeling Eersel-Zuid (Veldhoek)

4 Plantoelichting

4.1 Hoofdopzet plangebied

- Nieuwbouw vormt weer een logisch erfensemble aan de Heibloem
- Waardevolle zichtlijnen behouden en versterken
- Noord- en zuidzijde perceelsgrens landschappelijk inpassen zonder zichten op achterland te blokkeren
- Voorzien in een recreatieve route gekoppeld aan het omliggende recreatieve netwerk (ommetje Eersel)
- Erfbeplanting passend bij het kleinschalige omliggende landschap
- Nieuwbouw vormt schakel tussen Heibloem en het landschap
- Volume, kapvorm en oriëntatie is passend bij kleinschalig landschap en sluit aan bij de typologie aan de Heibloem
- Parkeren zoveel mogelijk clusteren en landschappelijk inpassen om de rest van het terrein autovrij te houden t.b.v. verblijfskwaliteit





Uitwerking concept in S.O.

4.2 Stedenbouwkundig concept

Erf aan lint en erf op afstand van het lint

De kenmerkende bebouwingsvorm van erven direct aan het lint en op afstand van het lint vormt de aanleiding voor de stedenbouwkundige opzet. Aan de zuidzijde van het perceel wordt aan het lint een erf gebouwd met 4 ruimte-voor-ruimte woningen. Aan de noordzijde van het perceel wordt op afstand van de weg een tweede erf ontwikkeld met een maatschappelijke functie (begeleid wonen en dagbesteding voor mensen met een geestelijke handicap) voor stichting Papito.

Erf aan het lint

Het ontwikkelvoorstel bestaat uit een erfensemble aan het lint met een hoofdvolume (langgevelboerderij) en 2 nevenvolumes (schuurwoningen). Het archetype langgevelboerderij kenmerkt zich door een lage goot- en nokhoogte en een lengte/breedte verhouding van minimaal 2:1 en staat kort op de weg waarbij de weg parallel aan de weg ligt.

Het archetype schuurvolume kenmerkt zich door een lage goot- en nokhoogte en een lengte/breedte verhouding van minimaal 2:1 en liggen in de 2e lijn aan het erf haaks op de hoofd woning.

Het erf heeft een centrale toegang aan de Heibloem die uitkomt op het binnen-erf, waaromheen de woningen gesitueerd zijn. Hierdoor is er slechts één ontsluiting voor deze vier woningen op het lint.

Het erf vormt een centrale ruimte, 'gemeenschappelijke vloer', waar de schuurwoningen aan liggen gesitueerd. De verharding op het binnenerf

loopt van gevel tot gevel, dit versterkt de samenhang tussen de verschillende volumes. Het verharde erfdeel is informeel van opzet en biedt ruimte aan een velerlei gebruik. Het bezoekersparkeren krijgt hier ook een plaats.

De langgevelboerderij maakt onderdeel uit van het erfensemble maar heeft een representatieve voorzijde en entree aan de Heibloem. De langgevelboerderij vormt ook de begeleiding tot de toegang naar het erf. Parkeren wordt opgenomen in de bouwvolumes zodat auto's het erf niet domineren.

Maatschappelijke erf

Het erfensemble op afstand van het lint bestaat een zorghoeve (890m² bvo) met 12 plaatsen voor wonen/verblijf van (jong)volwassenen met een matige tot ernstige verstandelijke beperking, die aangewezen zijn op 24 uren-zorg en -begeleiding. De zorghoeve biedt ook dagbesteding voor genoemde doelgroep. Hieraan nemen naast bewoners van de zorghoeve ook mensen van buiten deel. Per dag(deel) is ruimte voor 16 personen. Deze hoeve is in een groot schuurvolume, passend bij de opbouw van de erven.

Het maatschappelijke erf heeft een lange oprijlaan die vormgegeven wordt als landschappelijk karrespoor. Hierbij dient deze toerit niet enkel voor de erfontsluiting maar tevens ook als recreatieve route als onderdeel van het ommetje. Een recreatief pad verbindt beide werelden met elkaar zodat een ommetje ontstaat. Parkeren voor dit erf wordt opgelost in een met hagen omzoomde boomgaard, direct aansluitend op het karrespoor. Hierdoor blijft het overgrote deel van het erf rustig en autovrij.

4.3 Versterken landschappelijke structuur

Versterken landschapsstructuren

Uitgangspunt van de landschappelijke inpassing is het behoud van de bestaande waardevolle groenstructuren rondom het plan. De fraaie eiken aan de Heibloem maken onderdeel uit van de laanstructuur en vormen een goede inpassing richting het omliggende landschap. De bestaande houtsingel aan de westzijde is eveneens landschappelijk fraai en van goede kwaliteit. Deze kunnen behouden blijven en waar nodig aangevuld worden.

Dit bestaande raamwerk wordt aan de noordelijke en zuidelijke plangrens aangevuld met een landschappelijke bomenrij bestaande uit eiken en berken. Deze bomenrij is transparant, zodat de zichten op het omliggende landschap in stand blijven. De twee erven worden omzoomd met landschappelijke gemengde bloeiende hagen die bijdragen aan de biodiversiteit. In deze haag zijn op enkele plekken bomen die de tuinen meer privacy bieden en de bebouwing inpassen. Beide erven zijn voorzien van een hoogstam fruitboomgaard bij de entree. Centraal op het erf vormt een erfboom als blikvanger.

Het landschap tussen de erven bestaat uit kleine veldjes die gebruikt kunnen worden als dierenweide, bloemrijke weide, akkertje of moestuin. Deze veldjes worden omzoomd met een brede rand met bloem- en kruidenrijk grasland. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten netwerk van ecologische waarden voor o.a. vlinders, bijen en vogels. In deze weides staan nog enkele solitaire landschapsbomen en een twee groepjes van drie bomen. Ook blijven vijf bestaande landschapsbomen behouden.



Versterken landschapsstructuur

1. Behoud van de bestaande waardevolle groenstructuren op en rondom het erf; eiken aan Heibloem (1a) en houtsingel (1b)
2. Transparante landschappelijke bomenrij met doorzichten;
3. Hoogstam fruitboomgaarden
4. Solitaire landschapsbomen/boomgroep
5. Landschappelijke gemengde bloeiende haag (5a), deels met bomen (5b)
6. Erfbomen
7. Bloem- en kruidenrijke randen rondom veldjes
8. Behoud bestaande landschapsbomen

4.4 Parkeren

Parkeren woonerf

De vier woningen in het oostelijke erf aan het lint hebben ieder een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Deze worden op eigen terrein opgelost, waardoor iedere woning minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein dient te realiseren.

Parkeren maatschappelijk erf

De parkeeropgave van het maatschappelijke erf bestaat uit:

Zorgeenheden: 12 wooneenheden (zorg) x 0,6 = 7,2 parkeerplaatsen

Dagbesteding: 5 werknemers x 0,8 = 4,0 parkeerplaatsen

Kleinschalige horeca (café): 40m² x 7,0 (per 100m²) = 2,8 parkeerplaatsen

Totaal parkeerbehoefte: 14,0 parkeerplaatsen

Deze 14 parkeerplaatsen zijn voorzien in een parkeerboomgaard bij de entree van het erf. Daarnaast is op het erf ruimte voor busjes met zorgcliënten als kiss-and-ride zone om op te stellen.



6 Inrichting landschap

5.1 Landschappelijke inpassing

Groenstructuur

Aan de Heibloem vormt de bomenlaan van eiken een fraaie landschappelijke structuur. Ook achter op het perceel is reeds een forse groenstructuur aanwezig. Advies is om aanwezige groenstructuren goed te onderhouden en aan te vullen indien dat nodig is.

Dit bestaande groene raamwerk wordt aan de noord en zuidzijde van het perceel aangevuld met een luchtige bomenrij bestaande uit eik, zomerlinde en berk (verhouding 20/20/60). Deze bomenrij versterkt de kamerstructuur van het lokale kampenlandschap, maar zorgt er ook voor dat belangrijke zichtlijnen in stand blijven. Om deze zichten te versterken wordt de ruimte tussen de twee nieuwe erven ingevuld met open veldjes, variërend in grootte. Deze veldjes worden omrand met een strook bloem- en kruidenrijk gras, wat bijdraagt aan de biodiversiteit van het gebied. In de veldjes is op enkele plaatsen ruimte voor een landschapsboom of bomengroepje. De bomen bestaan uit gebiedseigen boomsoorten, bijvoorbeeld winterlinde, walnoot, beuk, eik of kastanje. Daarnaast blijven een vijftal bestaande fraaie landschapsbomen behouden, waaronder de walnoot bij de huidige woning. De zuidwestelijke weide wordt iets verlaagd aangelegd (max 10cm) om zo ook de benodigde waterberging te voorzien.

Groene erfafscheiding

De twee erven worden omzoomd door een gemengde bloeiende landschapshaag bestaande uit een mix van meidoorn, veldesdoorn en liguster. Door deze mix biedt deze haag veel ecologische waarde, zoals

voedsel en schuil- en nestplaatsen voor o.a. vogels, insecten en kleine zoogdieren zoals egels. Rondom het erf wordt deze haag ca. 100-120cm hoog, ter plaatse van de achtertuinen kan deze tot 150cm verhoogd worden om zo voldoende privacy te creëren. Rondom de achtertuinen wordt deze haag versterkt met enkele landschapsbomen van gebiedseigen soorten, zwarte els, veldesdoorn of berk. In de tuinen is tevens ruimte voor enkele landschapsbomen, deze zijn nader te bepalen voor de toekomstige bewoners. Er komen geen schuttingen, eventuele hekwerken worden in een haag opgevangen.

Erfelementen

Centraal op het erf wordt een erfboom geplant die de aandacht trekt en schaduw geeft. Hiervoor worden kenmerkende boomsoorten gebruikt die van oudsher op de Brabantse erven voorkomen, zoals winterlinde, kastanje of walnoot.

Op de voorruimte van beide erven, aansluitend aan de toegangsweg, komt een hoogstam fruitboomgaard met gebiedseigen soorten zoals appel, peer of kers. Op het maatschappelijke erf fungeert deze boomgaard tevens als parkeerhof.



- Transparante bomenrij (20% eik, 60% berk, 20% zomerlinde)
- Hoogstam fruitboomgaard rondom parkeerplaats
- Erfboom (walnoot)
- Bestaande landschapsbomen behouden
- Gemengde haag rondom erf 100cm (mix meidoorn/ veldesdoorn)
- Landschapsboom (zomereik)
- Bloem- en kruidenrijke rand 4m breed
- Hoogstam fruitboomgaard
- Landschapsboom (walnoot)
- Erfboom (linde)
- Gemengde haag rondom erf 150cm (mix meidoorn/ veldesdoorn/liguster). Bomen mix zwarte els en berk.
- Landschapsboom (kastanje)
- Boomgroep met 3 beuken (*Fagus sylvatica*)
- Boomgroep met 3 zomereiken (*Quercus robur*)
- Transparante bomenrij (20% eik, 60% berk, 20% zomerlinde)
- Bestaande houtsingel behouden
- Verlaagde weide (max -10cm) voor waterberging

Beplantingsvoorstel 1:500



Gras met landschapsboom op het erf



Kruidenrijk gras in bermen en op erf



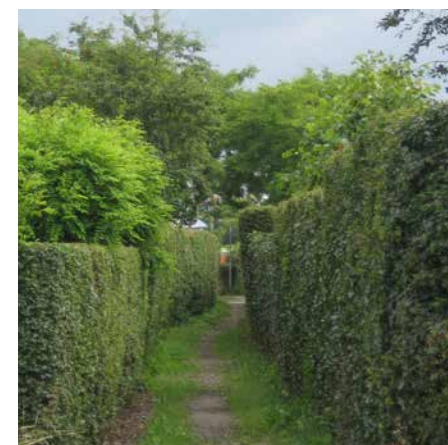
Landschapsboom op erf en tuin



Landschapszijde: los uitgroeende landschapshaag - meidoorn



Geschoren haag aan erf



Hagen begeleiden doorsteek vanaf erf



Bloem- en kruidenrijke rand rondom veldjes



Schapenhekje/poortje biedt toegang kavel



Hoogstam fruitboomgaard



Bestaande eikenrij aan Heibloem behouden, verwijderen haag



Luchtige bomenrij met doorzichten

5.2 Materialisering

Het centrale erf is de gezamenlijke centrale ruimte waar de woningen aan zijn gesitueerd. Kenmerkend voor het erf is dat de verharding van gevel tot gevel loopt, de inrichting sober is en natuurlijke streekeigen materialen worden toegepast. Van belang is dat de inrichting enerzijds past bij de verwijzing naar het boerenerf (en daarmee geen standaard woonhof wordt) en anderzijds een prettige leefomgeving vormt. Hiervoor zijn de volgende ingrediënten:

Gezamenlijke vloer

De basis van het erf bestaat uit een gebakken klinker en/of een halfverharding (grind of split). De basis is een natuurlijke tint, in het spectrum van een zandkleur tot bruin-rood genuanceerd, aansluitend bij de gevelmaterialen.

Plint

Waar de gevels direct aan het gezamenlijke erf staan wordt de overgang van privé naar erf subtiel geduid met een lage haag of refererend naar het 'Brabants stoepje', een strook van ca. 1 m breed, uitgevoerd in gebakken klinker in natuurlijke tint in halfsteensverband.

Rondom de boom

Rondom de boom wordt halfverharding of gras toegepast. De boom vormt de centrale plek op het erf.

Toegangsweg erf

De toegangsweg kan in een onderscheidend materiaal worden uitgevoerd,

bijvoorbeeld in gebakken klinkers of hergebruikte materialen.

Door het bandenspoor te verharden en de binnenzijde en buitenzijde in gras of halfverharding uit te voeren ontstaat er een fraai 'karrenspoor'.

Parkeerboomgaard

De parkeerplaatsen van het erf zijn voorzien in een parkeerboomgaard, waarbij de parkeerplaatsen in grasbetonsteen voorzien zijn. Hierdoor behoudt de parkeerplaats een natuurlijke/landschappelijke uitstraling.

Struinroutes

De struinroutes over het terrein verbinden de beide erven en vormen een aanknopingspunt voor recreatieve routes naar de omgeving. Deze worden aangelegd met een halfverharding zoals padvast of als informeel maaipad door de weide. Het karrenspoor naar het achterste erf is tevens een onderdeel van het struinroute-netwerk.



Verhard erf in klinkers of



.... in halfverharding



Volumes aan de verharde buitenruimte



Gras rondom boom op het erf



Toegang erf mogelijk met groene middenberm

6 Beplantingsvoorschriften

Bomen in tuinen en in hagen

Aan te planten nieuwe landschapsbomen

- soorten: bijv. ruwe berk, zwarte els of veldesdoorn,
- plantmaat 1e orde boom min. 16-18 / fruitboom min. 14-16

Beheer: 1x per 3 jaar begeleidingssnoei

Bomen op erf

- keuze uit: walnoot (*Juglans regia*), winterlinde (*Tilia cordata*), paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*)
- plantmaat 1e orde boom min. 20-25 ho

Beheer: 1x per 3 jaar begeleidingssnoei

Transparante bomensingel op zuidelijke en noordelijke erfgrens

Aan te planten nieuwe landschapsbomen in rij

- soorten: Ruwe berk (*Betula pendula*, 70%) en Zomereik (*Quercus robur*, 30%), gemixt door elkaar geplant;
- onderlinge afstand min. 5 m;
- plantmaat min. 16-18 ho

Beheer: 1x per 3 jaar begeleidingssnoei

Gemengde haag

Aan te planten landschappelijke haag;

- gemengd haagplantsoen, mix van min. 2 soorten: Meidoorn (*Crataegus monogyna*) Veldesdoorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum ovalifolium* of *Ligustrum vulgare*)
- aanplant van 5-7 stuks/m² in driehoeksverband aanplanten.
- maat beplantingsmateriaal: 60/80

Beheer: haag eenmaal per jaar scheren

Hoogstam fruitboomgaard

Aan te planten fruitbomen:

- soorten: gebiedseigen fruitbomen, zoals appel (*Malus domestica* subs.), peer (*Pyrus communis* subs.) of kers (*Prunus domestica/avium* subs.);
- Hoogstam, plantafstand min. 5 m;
- plantmaat min. 14-16 ho

Beheer: 1x per jaar begeleidingssnoei

Kruidenrijke rand rondom veldjes

Verschralen grond en aanbrengen bloemrijk/ kruidenrijk grasmengsel, bijvoorbeeld G1 mengsel Cruydt Hoeck

- Breedte strook minimaal 3 m;

Beheer: 1-2 x per jaar maaien in juli en september, maaisel afvoeren, zodat de grond verder verschaald.

7 Berekening kosten kwaliteitsverbetering

Soort investering:

Landschappelijke maatregelen

3250 m² sloop bedrijfgebouwen à €25/m²

750 m² verwijderen verharding/voorzieningen à €5/m²

Meerkosten asbestsanering, 3.614 m² à €2/m²

Aanvoer zand tbv kelders stallen 1.100 m³

Investeringskosten:

€ 38.348 (*zie berekening pagina 27*)

€ 81.250

€ 3.750

€ 7.224

€ 5.500

Totaal investering

€ 136.072

Berekening investeringskosten Landschappelijke maatregelen

Berekening kosten landschappelijke
inpassing

€ 1,35 Gecorrigeerd prijspeil 2006-2022

Aanleg	Type	Eenheid	Norm per eenheid incl. btw	In plangebied	Deelkosten
Knip- en scheerheg	Bosplantsoen (verband 0,25mx0,25m)	4*m1=stuks	€ 2,13	495 m1	€ 4.223,34 *plantverband is meegenomen
Landschapsboom	Boom	stuks	€ 81,84	65 stuks	€ 5.319,41
Hoogstamfruitboom	Boom	stuks	€ 81,84	31 stuks	€ 2.536,95
Bloemrijke rand (R1), Kruidenrijke zoom (R2) en Graslandflora- en faunarand (R3)	Inclusief aankoop zaadmengsel	are	€ 21,94	40 are*	€ 877,50 *100m2 = 1 are
Overige voorzieningen	Werkelijke kosten		Karrespoor wandelpad		€ 5.000,00
Plankosten	Max. 20% van kwaliteitsverbetering				€ 1.805,00
Totaal aanleg					€ 19.762,19

Beheer	Eenheid	Beheersbijdrage per eenheid	In plangebied	Deelkosten / 10 jaar
Knip- en scheerheg	meter / jaar	€ 1,58	495 strekkende meter	€ 7.818,53
Landschapsboom	boom / jaar	€ 4,51	70 stuks	€ 3.156,30
Hoogstamfruitboom	boom / jaar	€ 7,21	31 stuks	€ 2.234,79
Bloemrijke rand	are / jaar	€ 11,37	40 are	€ 4.546,80 *100m2 = 1 are
Wandelpad over boerenland W1	m / jaar	€ 1,11	75 strekkende meter	€ 830,25 *100m2 = 1 are

Totaal beheer 10 jaar € 18.586,67

Samenvatting

Waardevermeerdering	€ -
Basisinspanning	€ -
Kosten aanleg	€ 19.762,19
Kosten beheer	€ 18.586,67

Overschot / tekort € 38.348,86

