



Plan Nemerode

Oisterwijkseedreef 10 Haaren

Toepassing kwaliteitsverbetering Landschap

Plan Nemerode

Oisterwijksedreef 10 Haaren

Toepassing kwaliteitsverbetering Landschap

Opdrachtgever:

De heer J.M.F.L. Kruize
Klompven 12
5062 AH Oisterwijk

Opdrachtnemer:

Eelerwoude Midden
Achterstraat 11
4101 BB Culemborg
Tel: 0345-727000
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Mommers Rentmeesters en Adviseurs
Watersnip 15
5165 KS Waspik
Tel: 0416-311362
e-mail: mommers@landgoedadvies.nl
www.landgoedadvies.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	4837.3
Datum:	April 2013
Projectleider:	Gerrit Kersten
Opgesteld door:	Nelleke Manschot Joris van der Vet Marjolein Prins

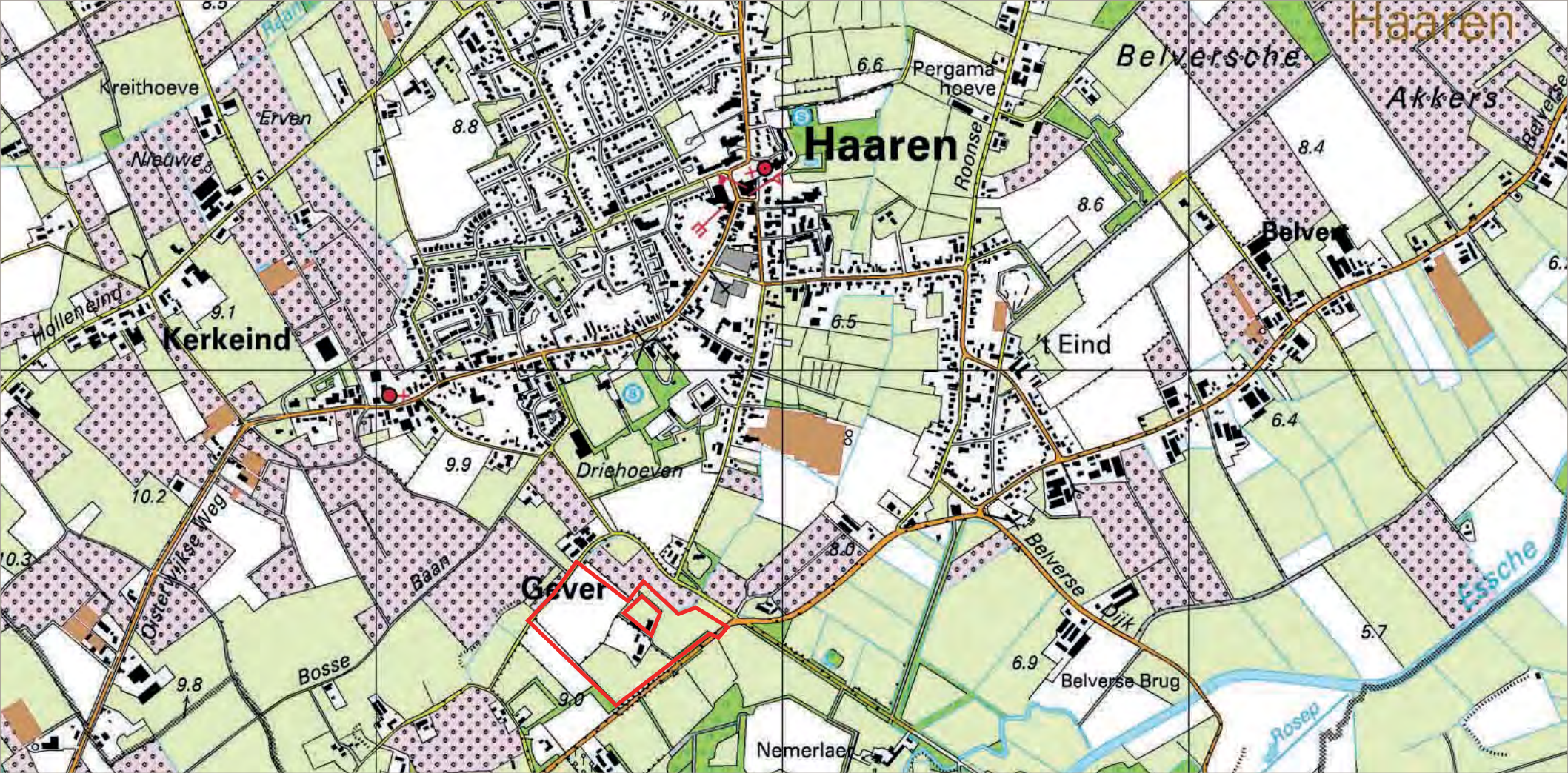
MOMMERS
LANDGOEDADVIES


Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

INHOUD

INLEIDING	7
1.1 Woonboerderij te midden van landbouwgronden	7
1.2 Verplaatsing en vergroting woning gewenst	7
1.3 Inpassing en kwaliteitsverbetering landschap vereist	7
REGELING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	11
2.1 Wat is kwaliteitsverbetering?	11
2.2 Gemeentelijke toepassing Kwaliteitsverbetering Landschap	11
2.3 Onderbouwing kwaliteitsverbetering	13
RUIMTELIJK KWALITEITSKADER	15
3.1 EVZ Ruijsbossche Waterloop	15
3.2 Landschapsanalyse	17
3.2.1 Geomorfologie, hoogte en bodem	17
3.2.2 Historische ontwikkeling	19
3.2.3 Huidige situatie	19
3.3 Toepassing kwaliteitskader op initiatief	21
HET INITIATIEF	23
4.1 Rode component	23
4.2 Groene component	23
4.3 Doorsneden op schaal	25
4.4 Beplantingsbeeld	25
4.6 Beheerafspraken	31
KOSTENRAMING	37
BORGING	39
CONCLUSIE	41



1.1 Woonboerderij te midden van landbouwgronden

In het buitengebied van de gemeente Haaren, centraal tussen Oisterwijk en Haaren staat een woonboerderij aan de Oisterwijksedreef 10. De boerderij wordt niet bewoond en verkeerd in slechte staat van onderhoud. Ook de bijgebouwen verkeren in slechte onderhoudsstaat. Rondom de woonboerderij ligt 7,0 hectare landbouwgrond. Deze is momenteel in gebruik als grasland, maïsakker of boomteeltgrond en levert een karakteristiek en aantrekkelijk landelijk beeld. Op dit moment is er nauwelijks een ruimtelijk/visuele relatie tussen de woning en de omliggende landbouwgronden.

1.2 Verplaatsing en vergroting woning gewenst

De eigenaar wenst de visuele relatie tussen de woning en omliggende gronden te verbeteren. Om dat te bereiken wordt de huidige woning met bijbehorende opstallen gesloopt. Centraal op het terrein wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Vanwege de omvang van de omliggende gronden en de relatief grote afstand tot de doorgaande weg leent de locatie zich voor een grotere woning dan momenteel op het terrein aanwezig is. De nieuwe woning wordt daarom groter dan de huidige woning. Het bouwblok wordt nadrukkelijk niet vergroot.

1.3 Inpassing en kwaliteitsverbetering landschap vereist

Gemeente Haaren is in beginsel positief over de voorgestelde ontwikkelingsrichting. De ontwikkeling past echter niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Enerzijds ligt de nieuwbouwlocatie buiten de grenzen van een bestaand bouwblok. Anderzijds krijgt de woning een grotere inhoud dan volgens het vigerende bestemmingsplan in het buitengebied is toegestaan. Ten behoeve van de ontwikkeling moet een landschappelijke inpassing worden opgesteld. Bovendien zal voor de vergroting van het bouwvolume voldaan moeten worden aan de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken.

In dit rapport is een landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en wordt onderbouwd hoe voor deze ontwikkeling aan de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voldaan.



Huidige bebouwing



Bestaande tuin



Bestaande boomkwekerij



Bestaande agrarische gronden



Huidige entreeweg



Bestaande agrarische gronden



Bestaande agrarische gronden



REGELING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

2.1 Wat is kwaliteitsverbetering?

Op 1 januari 2011 is de structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant in werking getreden. Hierin is als uitgangspunt opgenomen dat bij iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur gezorgd moet worden voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat.

Dit beleid is door de provincie uitgewerkt in artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering Landschap van de Verordening Ruimte. Op grond hiervan moet op het moment van vaststelling van een planologische besluit de daarbij behorende kwaliteitsverbetering van het landschap zijn zeker gesteld. Dit kan door de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of in de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is kan een financiële bijdrage worden geleverd aan een groenfonds.

Om hiervoor als gemeente een helder toetsingskader te hebben is dit uitgewerkt in een gemeentelijke regeling. Hierin is vastgelegd bij welke ontwikkelingen deze regeling van toepassing is en wat de toetsingscriteria zijn. Op 7 maart 2013 is de op 21 februari door de gemeenteraad vastgestelde regeling “kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren” in werking getreden.

2.2 Gemeentelijke toepassing Kwaliteitsverbetering Landschap

De voorgestelde ontwikkeling van Plan Nemerode betreft een niet-planmatige ontwikkeling met een aanzienlijke ruimtelijke impact. Dergelijke ontwikkelingen vallen in categorie 3 van initiatieven in het buitengebied. Ze moeten voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing en een extra investering in ruimtelijke kwaliteit, die onderbouwd wordt met een berekening.

Om te kunnen beoordelen of de kwaliteitsverbetering van het landschap in verhouding staat tot de geplande ruimtelijke ontwikkeling wordt de omvang van de planologische meerwaarde berekend. Daarnaast wordt ook een waarde toegekend aan de investering die in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gedaan. Ook moet geborgd zijn dat de investering daadwerkelijk op de geschikte locatie wordt uitgevoerd. Deze zaken worden beoordeeld op grond van de volgende vier toetsingscriteria



2.3 Onderbouwing kwaliteitsverbetering

Voor niet-planmatige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied met een aanzienlijke ruimtelijke impact geldt dat 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenst ruimtelijke ontwikkeling ontstaat, moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen wordt gebruik gemaakt van de normbedragen. In overleg met gemeente en waterschap is besloten om deze tegenprestatie te leveren door de aanleg van een EVZ binnen de grenzen van het plangebied. In navolgende hoofdstukken is de kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van deze tegenprestatie opgenomen.

- **EVZ (nat kralensnoer)**



Afbeelding 3. Locatie ecologische verbindingszone

RUIMTELIJK KWALITEITSKADER

Voorwaarde om de regeling kwaliteitsverbetering landschap toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn.

3.1 EVZ Ruijsbossche Waterloop

Het ruimtelijk kwaliteitskader van gemeente Haaren wordt vastgelegd in de structuurvisie. Tot dat deze structuurvisie er is, wordt per specifieke situatie op basis van bestaand beleid beoordeeld of een de voorgestelde investering daadwerkelijk bijdraagt aan het in voorbereiding zijnde ruimtelijk kwaliteitskader. Voor de ontwikkeling aan de Oisterwijksedreef wordt de investering in het landschap gedaan door het realiseren van een traject natte ecologische verbindingszone. Deze verbindingszone staat in ieder geval als zodanig aangemerkt in bestemmingsplan “Buitengebied”, is vermeld in de huidige structuurvisie en is als zodanig aangeduid in het provinciaal beleid.

Op grond van het provinciale beleid, de toekomstvisie en het bestemmingsplan “Buitengebied” is het realiseren van EVZ's een belangrijke kwalitatieve doelstelling, omdat ze belangrijk zijn voor het in stand houden van de aanwezige natuurgebieden. Ook dragen EVZ's bij aan het aantrekkelijke groene karakter van de gemeente. De EVZ's zijn aangeduid in het bestemmingsplan Buitengebied en worden in dit plan beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. In overleg met het waterschap is besloten binnen de eigendomsgrenzen van de Oisterwijksedreef 10 naar mogelijkheden te zoeken voor het realiseren van de EVZ Ruijsbossche Waterloop. Omdat de projectlocatie is gelegen binnen de grenzen van een boomteeltontwikkelingsgebied is het uitgangspunt zoveel mogelijk gronden ten behoeve van de boomteelt te behouden.

Model nat kralensnoer

Daar waar een EVZ gebieden verbindt waarin soorten leven die natte en vochtige omstandigheden nodig hebben is model Kralensnoer van toepassing (bron: Groene Schakels, voorbeeldenboek, provincie Noord-Brabant 2004). Van het model Nat Kralensnoer is de kamsalamander de meest karakteristieke soort. Het leefgebied van de kamsalamander bestaat uit een landschap met poelen, houtwallen/singels, loofbosjes en overgangen naar grasland.

Het model Nat Kralensnoer bestaat uit een corridor met stapstenen. De bouwstenen voor het model zijn: poel, moeras, grasland, struweel en loofbosjes. De EVZ op de gronden van Plan Nemerode dient te worden ingericht conform de inrichtingseisen van Natte EVZ (Nat Kralensnoer). Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat zowel een corridor als een stapsteen wenselijk is op gronden van Plan Nemerode



Afbeelding 4. Kamsalamander



Afbeelding 5. Kamsalamander

Corridor

Omdat de zone meestal wordt gerealiseerd langs een waterloop of een beek, is er in principe altijd een smalle corridor aanwezig, die bestaat uit de waterloop met zijn oevers. Onderbrekingen in de waterloop zijn bij voorkeur beperkt, maar wel toelaatbaar mits dit deel van de EVZ voldoende bouwstenen bevat. De corridor is 10 meter tot 25 meter breed met daarin een mozaïek van (vochtig) bloemrijk grasland, struweel en natuurvriendelijke flauwe oevers met een talud van 1:7. Op locaties waar 10 meter niet haalbaar is wordt dit gecompenseerd op locaties waar meer dan 25 meter beschikbaar, of wordt er een stapsteen in buurt gerealiseerd.

Door extensief oeveronderhoud (maximaal 1 keer per jaar) van de oeverbegroeiing, kan brem- en braamstruweel verwilderen. Daarnaast inrichting met natuurlijk grasland of bloemrijk grasland met hier en daar bomen. Bomen leveren schaduw waardoor waterplanten minder snel ontwikkelen. Bladafval in het najaar is een voedselbron en habitat voor terrestrische en aquatische macrofauna (insecten etc.).

Stapsteen

Stapstenen zijn kleine vlakvormige landschapselementen en vormen kleine leefgebieden binnen een verbindingszone. De stapstenen zijn minimaal 0,5 tot 1,5 hectare groot en bestaan uit één of meerder poelen met een oppervlak van minimaal 500m², omgeven door vochtig (schraal)grasland, struweel en bos. De vorm van de oever van een poel moet het liefst grillig zijn, zodat er een grotere oeverlengte ontstaat. De oeverzone is in principe het meest productieve deel van een waterlichaam. Een variërend talud is goed voor variatie in vegetatie maar een deel (50-100%) van de oever moet een flauw talud hebben; 1:5 of flauwer. Het beste is om deze aan de (zonnige) noordzijde aan te leggen.

Het diepste punt van de poel moet minstens 1,5 meter zijn (minimaal 1 m³). Dit voorkomt dichtvriezen en schept een goede overwinteringsplaats voor waterdieren. De oppervlakte van poelen kan variëren, maar hoe groter de oppervlakte hoe stabiel het milieu. Een oppervlakte van minimaal 100 m² moet worden nagestreefd, maar een oppervlakte van 200-500 m² is beter voor het bufferende vermogen van de poel. Voor permanente poelen moet de droogvalfrequentie zo laag mogelijk zijn. Een minimale waterdiepte van 0,5 meter bij laagwater moet worden nagestreefd.

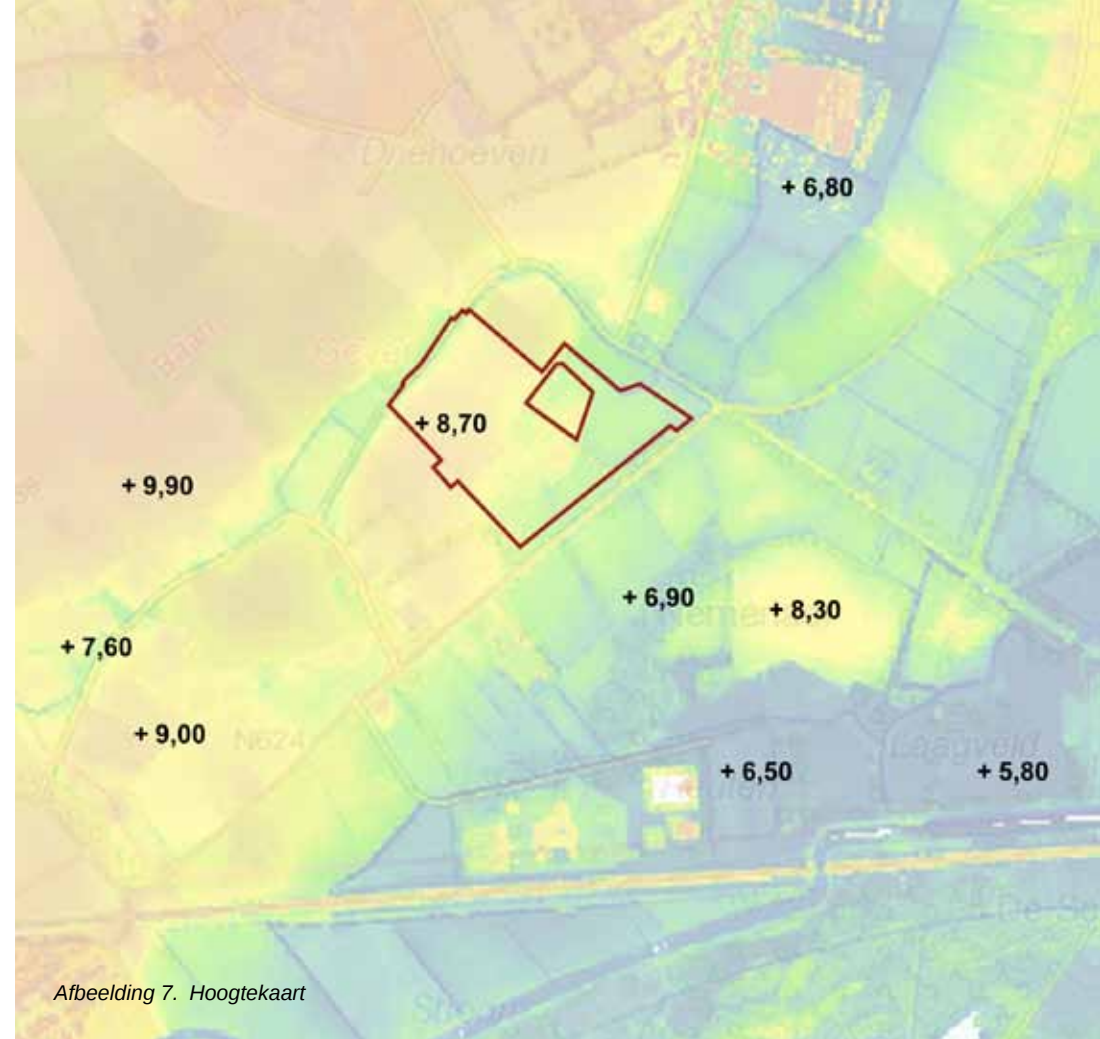
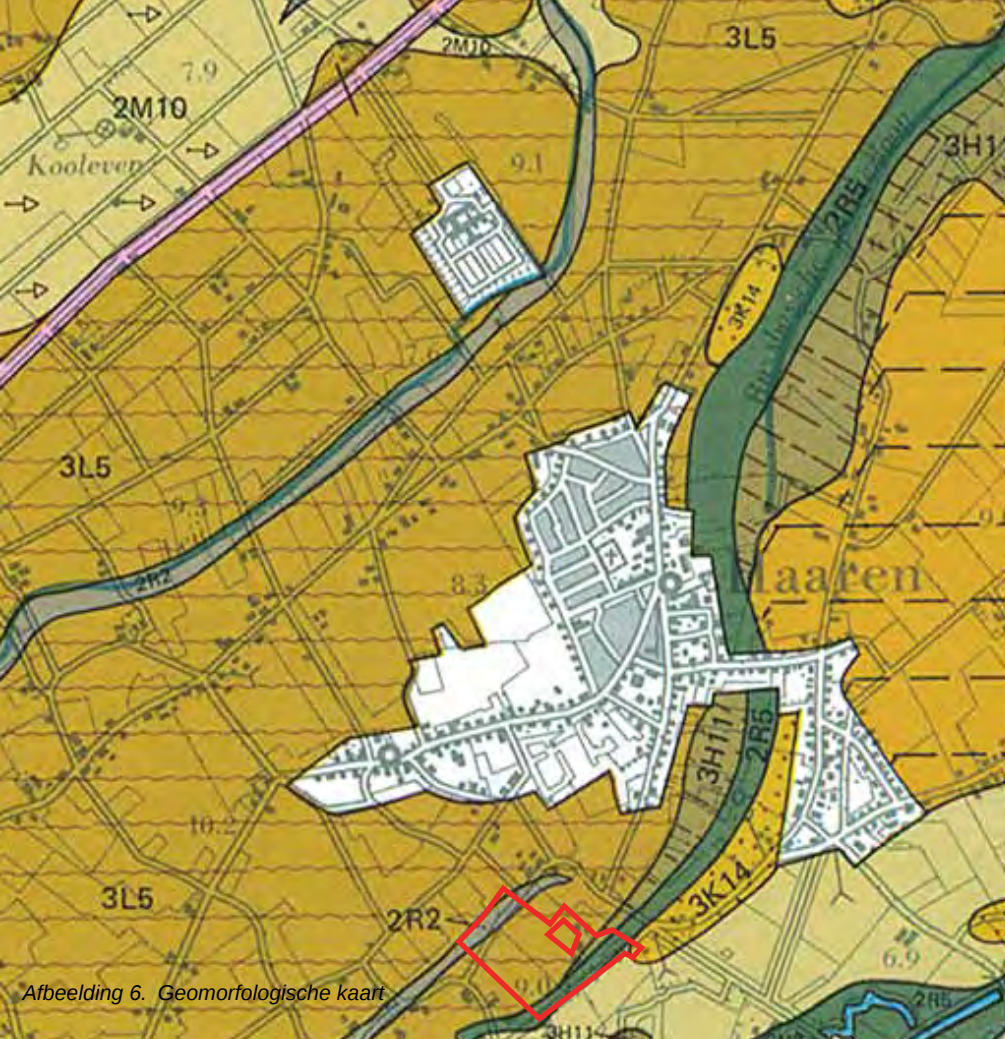
3.2 Landschapsanalyse

In deze paragraaf wordt de inventarisatie en analyse van het landschap beschreven. Het landschap wordt beschreven op basis van vier hoofdthema's, geomorfologie, hoogte, bodem en historische ontwikkeling. De uitgangspunten die hieruit voortkomen worden gebruikt als randvoorwaarden bij het opstellen van het inrichtingsplan.

3.2.1 Geomorfologie, hoogte en bodem

De ondergrond van de locatie is gevormd door windsafzetting tijdens de laatste IJstijd. Hierdoor zijn dekzandruggen opgeworpen waardoor hoogteverschillen zijn ontstaan. De dekzandruggen worden doorsneden en begrensd door dalvormige laagten die ontstaan zijn door erosie en afzetting van beken. Hierdoor kent het gebied kleine hoogteverschillen (microreliëf). De Ruijsbossche Waterloop is als dalvormige laagte op de kaart aangeduid. De projectlocatie ligt op de overgang van een hoge dekzandrug naar een dalvormig beekdalzijde.

De hoogtekaart laat goed het verschil zien tussen de hogere dekzandruggen met de oude akkers en laagtes aan de noord en zuidrand van het plangebied. De hogere delen zijn geel gekleurd op de hoogtekaart en de laagtes zijn groen/blauw van kleur. Ook het tracé van de Ruijsbossche Waterloop is op de hoogtekaart goed zichtbaar als laagte in het landschap.



Het gehele plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden, lemig fijn zand (zEZ23). Van oorsprong is deze grond relatief voedselarm. Door het eeuwenlang opbrengen van heideplaggen ontstonden vruchtbare akkers. Door het eeuwenlang opbrengen van heideplaggen zijn de natuurlijk gevormde dekzandruggen nog hoger geworden en zo zijn de 'bolle' akkercomplexen ontstaan. Deze akkers zijn goed zichtbaar in het landschap.

Voor het inrichtingsplan worden een aantal landschapskarakteristieken opgenomen. Het reliëfrijke landschap is kenmerkend voor dit gebied en daarom ook wenselijk te behouden en zichtbaar/beleefbaar te maken. Bij de plantkeuze moet uit worden gegaan van plantsoorten die passen bij de potentiële natuurlijke vegetatie voor de aanwezige bodem. Voor de natuurontwikkeling moet actief worden ingegrepen door bijvoorbeeld te verschrallen doormiddel van extensief beheer en (eventueel) plaggen;

3.2.2 Historische ontwikkeling

De dekzandruggen werden door de intensieve bemesting uitstekende akkergronden. De broekgebieden met de waterlopen en beken waren relatief nat en werden gebruikt als weidegronden(hooilanden). Op de grens van de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weidegronden hebben zich de eerste boerderijen gevestigd en zijn later ook de dorpen ontstaan. Erven en dorpen lagen zo droog en centraal tussen akker- en weidegrond.

Op de lage en natte gronden werden veel houtwallen en houtsingels aangeplant. Dit diende niet alleen als hakhout, maar ook als kavelafscheiding om het vee in de weilanden te houden. Tevens werden er greppels gegraven om de gronden te ontwateren. Langs deze greppels ontstond elzenopslag dat eveneens als gerief- hakhout werd gebruikt.. Hierdoor ontstond een kleinschalig en gevarieerd landschap: het coulissenlandschap. De hoger gelegen akkers werden ontzien van beplanting en vormden grote aaneengeschaalde open akkercomplexen. Hier waren niet veel ontwateringsloten en veekerende singels nodig. Deze karakteristiek van oude ontginningslandschappen en broekgebieden is nog steeds bijzonder goed zichtbaar in het gebied. De hoger gelegen ankergronden (boomteelt) vormen een open en weids karakter terwijl de in lager gelegen gebieden vele houtsingels en bosjes liggen.

Ook het erf van Plan Nemerode ligt op de rand van een hoge akker en het lage broekgebied met waterlopen en beken. Aan de achterzijde van het erf is een hooggelegen ronde akker zichtbaar. Voor het inrichtingsplan worden een aantal randvoorwaarden meegenomen. Het verschil tussen de open akkers en kleinschalig gevarieerd coulissenlandschap vormt een belangrijke basis voor ruimtelijk ontwikkelingen. De positionering van de nieuwe woning op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beleving van het landschap.

3.2.3 Huidige situatie

De projectlocatie is gesitueerd in een prachtige omgeving van het Groene Woud. De oorspronkelijke structuur en kenmerken van het open oude ontginningslandschappen met de akkercomplexen en kleinschalige broekgebieden met de waterlopen en beken is nog steeds herkenbaar. De vruchtbare dekzandruggen worden veelal gebruikt door de boomteeltsector en de akkerbouw. Het kasteel Nemelaer is de thuisbasis van het Brabants landschap, die ook veel omliggende gronden in bezit heeft.

Het huidige erf aan de Oisterwijksedreef ligt direct naast een ander erf. Deze bebouwingslocaties vormen al een lange tijd een cluster. Beide maken gebruik van dezelfde oprit. De erven liggen te midden van agrarische gronden. Het versterken van het coulisselandschap aan de voorzijde van het erf draagt bij aan de beleving van landschapskenmerken.



Afbeelding 10. Historische kaart 1811



Afbeelding 11. Historische kaart 1830 - 1860



Afbeelding 12. Historische kaart 1926

3.3 Toepassing kwaliteitskader op initiatief

Op basis van de inrichtingseisen, die verbonden zijn aan de EVZ, en de landschapskarakteristiek is een inrichtingsplan opgesteld. Hierin wordt de EVZ op een manier ingericht die in overeenstemming is met de unieke landschapskarakteristiek.

Afbeelding 13. Landschapsstructuurkaart





Afbeelding 14. Inrichtingsplan

4.1 Rode component

Centraal op het terrein wordt een nieuwe woning gebouwd met een maximale inhoudsmaat van 4000 m³. Bij deze woning staat een bijgebouw van maximaal 500 m². Deze verruimde mogelijkheden hebben een planologische meerwaarde tot gevolg. 20 % van deze meerwaarde moet geïnvesteerd worden in de kwaliteit van het landschap.

4.2 Groene component

Inrichten EVZ op basis van landschapskarakteristiek

Voor de inrichting van de EVZ zijn de harde inrichtingseisen van de EVZ gecombineerd met de unieke landschapskarakteristiek. Uitgangspunt is bovendien dat zoveel mogelijk grond beschikbaar blijft voor de boomteeltsector, zoals door gemeente Haaren als ambitie voor het gebied is vastgelegd.

In overleg met waterschap De Dommel is een alternatief tracé voor de EVZ geschetst. De Ruijsbossche Waterloop wordt op de gronden van Plan Nemerode als EVZ ingericht. Daarnaast wordt een by-pass en een poel gerealiseerd voor het optimaal functioneren van de EVZ.

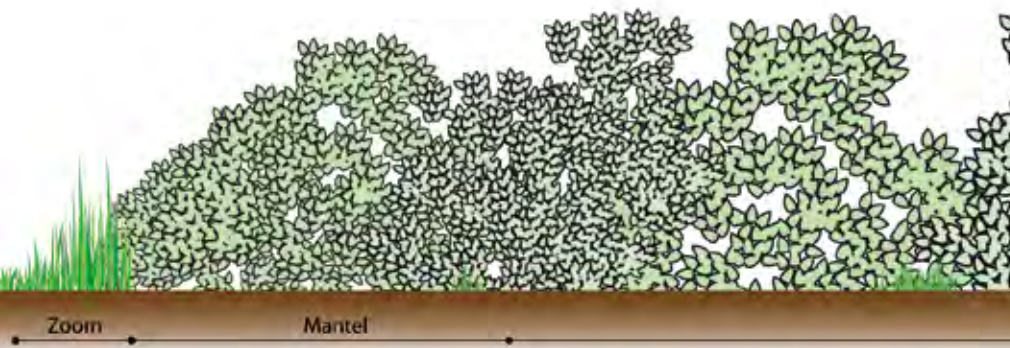
De EVZ heeft een minimale breedte van 10 meter, maar zal op de meeste plekken tussen 20 en 25 meter breed zijn. Binnen deze zone wordt de Ruijsbossche Waterloop voorzien van natuurvriendelijke oevers met een flauw talud van 1:7 (zie profiel A linkerpagina). Conform inrichtingseisen worden binnen deze zone loofbosjes en struwelen afgewisseld door extensief beheerd grasland (vochtig bloemrijk grasland en droog kruiden- en faunairijk grasland). Deze elementen zorgen ervoor dat diersoorten zich goed kunnen verplaatsen. De overgangen van struweel naar extensieve graslanden maken deze EVZ bovendien zeer geschikt voor insecten en amfibieën.

De stapsteen op de gronden van Plan Nemerode bestaat uit een poel van circa 1.500m² groot en ligt volledig hydrologisch geïsoleerd. Hierdoor kunnen amfibieën zich voortplanten zonder dat vissen de larven en eitjes opeten. Het talud van de poel is aan de noordzijde is ongeveer 1:10, bestaat uit kruidenrijke moerasvegetatie en wordt zoveel mogelijk vrijgehouden van houtige gewassen (i.v.m. schaduw en bladval).

Verplaatsen woning sluit aan op historische bewoningskarakteristiek

Bewoning vindt in dit landschap van oorsprong plaats op de rand van hoog gelegen akkercomplexen en laag gelegen weidegronden. Ook de beide erven aan de Oisterwijksedreef vormen een bebouwingsensemble op deze overgang. Bij de voorgestelde verplaatsing van de bestaande woning aan de Oisterwijksedreef 10, blijft het bebouwingsensemble behouden. De nieuwe locatie van de woning ligt bovendien nog

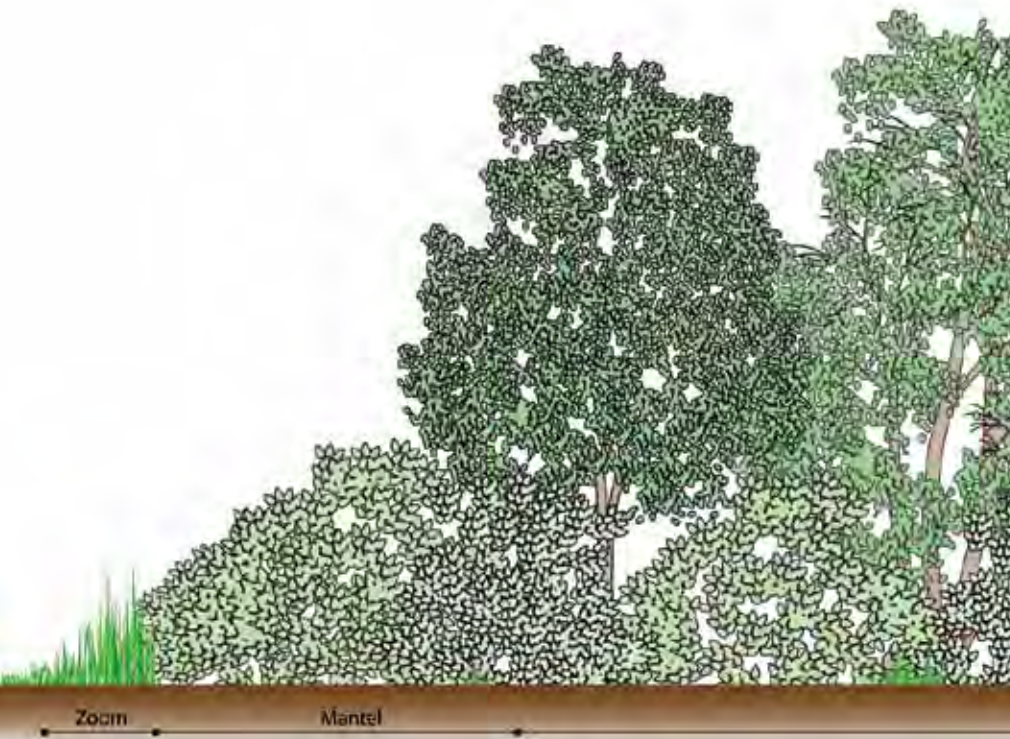
Afbeelding 15. Streefbeeld Struweel



Afbeelding 16. Streefbeeld struweel



Afbeelding 17. Streefbeeld Bosschage



Afbeelding 18. Streefbeeld Bosschage



nadrukkelijker op de overgang van hoog en open landschap, naar laag en besloten landschap.

Doordat de nieuwe woning iets naar achter wordt geplaatst ten opzichte van de huidige woning, wordt de afstand tot de openbare weg groter. De nieuwe woning wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen oprit. Langs de oprit wordt een laan geplant. De beplantingssoort sluit aan bij de historische beplantingskarakteristiek van de laaggelegen weidegronden. In de toekomstige situatie wordt met beperkte ingrepen de unieke landschapskarakteristiek versterkt.

4.3 Doorsneden op schaal

Profiel A – natte corridor

De corridor is 10-25m breed en heeft een mozaïek van (vochtig) bloemrijk grasland, struweel en natuurvriendelijke oevers. De natuurvriendelijke oever wordt gerealiseerd langs een bestaande greppel (noordzijde es) en heeft een talud van 1:7. Langs de oever ligt een extensief wandelpad dat aansluit op de naastgelegen gronden van Brabants Landschap. De rand van de es wordt geaccentueerd met opgaande beplanting.

Profiel B – droge corridor

De droge corridor is 10-25m breed en bestaat kruiden- en faunairijk grasland, struweel en bos. Het struweel wordt op de overgang tussen de twee essen geplant en volgt de landschappelijke hoogtelijnen. Bovenop de es wordt nadrukkelijk geen bos geplant. Hiermee wordt de karakteristieke openheid van de es gerespecteerd. Het karrespoor, dat tevens dient als wandelpad, ligt aan één zijde van de struweelbeplanting.

Profiel C - stapsteen

De natte ecologische verbindingszone heeft één stapsteen, die aansluit op een al bestaande stapsteen. De stapsteen bestaat uit een poel van circa 1.500m². De noordzijde van de poel heeft een flauw talud van 1:10.

De poel heeft een maximale diepte tot op de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG). Dit is 120-140 cm beneden maaiveld (zie profiel C linkerpagina). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is 60-80 cm beneden maaiveld.

4.4 Beplantingsbeeld

In het beplantingsbeeld maken we onderscheid in de onderstaande beplantingstypen. Per beplantingsbeeld wordt het streefbeeld omschreven en verbeeld en het benodigde beheer omschreven. Tevens wordt aangegeven welke plantsoorten aanbevolen worden voor de aangeplant. Voor de uitvoering van het beheer dient rekening gehouden te worden met de Flora en Faunawet. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een gedragscode. Hierover dienen dan afspraken gemaakt te worden met de betreffende instantie.



STRUWEEL

Streefbeeld

Een struweel kent uitsluitend een struikenlaag (lage begroeiing). Het struweel bestaat uitsluitend uit inheemse plantsoorten. Het struweel vormt in de zomer een ondoorzichtbare strook van beplanting. In de winter is deze door zijn bladverliezende soorten semitransparant. Waar de ruimte het toelaat kan een zoomvegetatie (kruidenrijke rand langs het struweel) een ecologische meerwaarde zijn voor het struweel.

Plantsoorten

Afbeelding 19. Streefbeeld bomenlaan



Afbeelding 20. Streefbeeld bomenlaan



Afbeelding 21. Streefbeeld vochtig bloemrijk grasland

- Struweel op droog kruiden- en faunairijk grasland. Toepasbare inheemse soorten: Lijsterbes, appel, peer, boswilg, hazelaar, hult, sleedoorn, gelderse roos.
- Struweel vochtig bloemrijk grasland. Toepasbare soorten: Eenstijlige meidoorn, vogelkers, lijsterbes, rode kornoelje, vuilboom, sleedoorn, hondsroos.

Beheermaatregelen en richtlijnen

- Natuurlijke aanpak. Met uitzondering van dunningen wordt zo weinig mogelijk ingegrepen. De beplanting kan zich dan zoveel mogelijk volgens de natuurlijke processen ontwikkelen;
- Dunningswerkzaamheden worden pas uitgevoerd als het element niet meer aan het streefbeeld voldoet;
- Het struweel wordt eens per 3 jaar geïnspecteerd op het streefbeeld. Deze controle vindt plaats in de zomer. Aan de hand van de inspectie wordt bepaald of er ingegrepen moet worden in het struweel om te komen tot het streefbeeld. Tijdens de ingreep wordt niet meer verwijderd dan 30% van de opstand;
- Ongewenste soorten (exoten) periodiek verwijderen;
- Er mogen geen boomvormers voorkomen.



BOSSCHAGE

Streefbeeld

Een bosschage bestaat uit vooral struiken met daarin verspreid staande bomen. Het heeft een gesloten opgaande begroeiing met een gesloten struiklaag en een half open boomlaag. De struiken en de bomen bestaan uitsluitend uit inheemse soorten. In de winter is deze door bladverliezende soorten semitransparant. Waar de ruimte het toelaat kan een zoomvegetatie (kruidenrijke rand langs het struweel) een ecologische meerwaarde zijn voor het struweel. In een bosschage kunnen bomen en struiken uitgroeien tot hun volwaardige habitus.

Plantsoorten

Toepasbare inheemse soorten: haagbeuk, zomereik, zachte berk, ruwe berk, zwarte els (op lager gelegen gronden en nattere omstandigheden) lijsterbes, appel, peer, boswilg, hazelaar, hult, sleedoorn, gelderse roos

Beheermaatregelen en richtlijnen

- De singel wordt eens per 3 jaar geïnspecteerd op het streefbeeld. Deze controle vindt plaats in de zomer;
- Aan de hand van de inspectie wordt bepaald of ingegrepen moet worden in de singel om te komen tot het streefbeeld;
- Tijdens de ingreep wordt niet meer verwijderd dan 30% van de opstand. Het gaat hierbij vooral om de kroonbezetting van de boomvormers;
- De kroonbezetting van de boomvormers mag niet meer zijn dan 50%;
- Omgevallen bomen, door storm of andere oorzaken, moeten blijven liggen in de singel;
- Als door het omvallen van de bomen hinder ontstaat voor het gebruik van wandelpaden en grasvegetaties dan wordt de omgevallen boom of bomen in het geheel opgeruimd en afgevoerd of verwerkt in rillen.



BOMENLAAN

Streefbeeld

De bomenlaan bestaat uit solitaire bomen ingeplant als lijnvormig element. De bomen staan in een grasvegetatie. De grasvegetatie kan bestaan uit hooiland grasvegetatie of een grasvegetatie die bestaat uit een kort gemaaid recreatie gazon. De bomen van de bomenlaan hoeven door hun landschappelijke karakter niet te bestaan uit louter inheemse boomsoorten.



Afbeelding 22. Streefbeeld Droog kruiden/ en faunarijk grasland

Afbeelding 23. Streefbeeld oevertvegetatie/poel



Afbeelding 24. Streefbeeld oevertvegetatie/poel

Al gaat daar wel de voorkeur naar uit.

Plantsoorten

Toepasbare kweekvormen toegestaan) soorten: eik, berk, beuk

Beheermaatregelen en richtlijnen

- Waar een takvrije onderstam gewenst is dan worden de bomen opgekroond zolang de gewenste takvrije lengte nog niet bereikt is;
- Bij uitval van bomen worden nieuwe exemplaren geplant;
- Eens per 3 jaar wordt er in de zomer een vitaliteitcontrole uitgevoerd, hierbij wordt gecontroleerd op vitaliteit, schimmels, ziektes en dood hout. Aan de hand van de uitkomsten van deze controle worden verdere werkzaamheden gepland.



VOCHTIG BLOEMRIJK GRASLAND

Streefbeeld

Nat bloemrijk grasland bestaat uit een grasvegetatie op natte grond waarin wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke botanische waarde en variatie. Het bloemrijke grasland heeft tot en met juni een lang gewas waarin de meeste grassen en kruiden/bloemen uit kunnen groeien tot en met het stadium van de zaadzetting.

Plantsoorten

Toepasbare soorten: Inzaaien met zaadmengsel of spontane ontwikkeling

Beheermaatregelen en richtlijnen

- Het gewas van de vegetatie wordt tweemaal per jaar gemaaid waarna het maaisel wordt afgevoerd. Het kruidenrijke hooiland heeft in de winterperiode een korte vegetatie;
- Er mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen toegepast worden;
- Er wordt gefaseerd gemaaid waarbij 10% van de vegetatie steeds blijft staan;
- Ongewenste soorten als brandnetel, Japanse duizendknoop en berenklauw mogen als individuele soort gemaaid worden in de periode voor 15 juni;
- Het maaisel wordt afgevoerd;
- Het hooiland heeft in de winterperiode een korte vegetatie (m.u.v. zoomvegetatie langs struwelen en bosschages);
- Het maaien en afvoeren wordt uitgevoerd in een droge periode.



DROOG KRUIDEN- EN FAUNARIJK GRASLAND

Streefbeeld

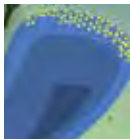
Kruiden- en faunairijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (gaat goed samen met plaatselijk struweel en bosschages) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen. Een droog kruidenrijk grasland bestaat uit een grasvegetatie op de droge gronden, waarin wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke botanische waarde en variatie.

Plantsoorten

Toepasbare soorten: Inzaaien met zaadmengsel of spontane ontwikkeling

Beheermaatregelen en richtlijnen

- Het grasland heeft tot en met juni een lang gewas waarin de meeste grassen en kruiden uit kunnen groeien tot en met het stadium van de zaadzetting. Het gewas van de vegetatie wordt twee keer per jaar gemaaid waarna het maaisel wordt afgevoerd. Het hooiland heeft in de winterperiode een korte vegetatie;
- Er wordt gefaseerd gemaaid waarbij 10% van de vegetatie steeds blijft staan;
- Het gewas van de vegetatie wordt twee keer per jaar gemaaid waarna het maaisel wordt afgevoerd. Het hooiland heeft in de winterperiode een korte vegetatie;
- Ongewenste soorten als brandnetel, Japanse duizendknoop en berenklaauw mogen als individuele soort gemaaid worden in de periode voor 15 juni;
- Het maaien en afvoeren wordt uitgevoerd in een droge periode.



OEERVEREGTATIE / POEL

Streefbeeld

De oever kenmerkt zich door een gevarieerde vegetatie van oever-, moeras- en waterplanten met daarbij kans op begroeiing van riet. De oever heeft een gevarieerde lijn waardoor variatie in de beplanting ontstaat. De natuurvriendelijke oever heeft als doel de ecologische waarde te versterken en de waterkwaliteit optimaal te houden.

Plantsoorten

Toepasbare soorten: Inzaaien met zaadmengsel en/of gebruik maken oevermatten. Oevermatten zijn reeds ingeplant en geven direct het gewenste resultaat

Beheermaatregelen en richtlijnen

- De natuurvriendelijke oever wordt minimaal eens per 2 jaar en maximaal eens per jaar gemaaid waarna het maaisel wordt afgevoerd;
- Er mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen toegepast worden;
- De vegetatie wordt eens per twee jaar in de periode na 15 augustus gemaaid;
- Er wordt gefaseerd gemaaid, per keer wordt 50% gemaaid;
- De vrijgekomen materialen blijven minimaal 4 werkdagen liggen om fauna een kans te geven terug te keren naar de watergang. Na uiterlijk 7 werkdagen worden de materialen afgevoerd;
- Het element is vrij van houtige gewassen;
- Bagger en slib wordt periodiek uit het open water verwijderd;
- Het kroos wordt bij een bedekking van meer dan 60% verwijderd;
- Er mag geen bagger of slootspecie op het element worden verwerkt;
- Het maaien en afvoeren wordt uitgevoerd in een droge periode;
- Als het wateroppervlak door begroeiing voor 50% is gesloten, wordt maximaal 3/4 deel van het begroeide deel in september geschoond;
- De poel wordt 1 x per jaar in de maand juli geïnspecteerd.

4.6 Beheerafspraken

Eigenaar maakt beheerafspraken met waterschap De Dommel ten einde een duurzame instandhouding te garanderen.



LEGENDA



evz droog



evz nat



bouwvlak



Afbeelding 25. Overzichtstekening



beplanting handhaven

beplanting (nieuw)

struweelbeplanting
(nieuw)



poel - ca. 1.500m²



ondiep (flauwe oevers)



diep (tot op GLG)



Halfnatuurlijk grasland



droog kruiden- en
faunarijk grasland



vochtig bloemrijk grasland



rietvegetatie



wandelpad

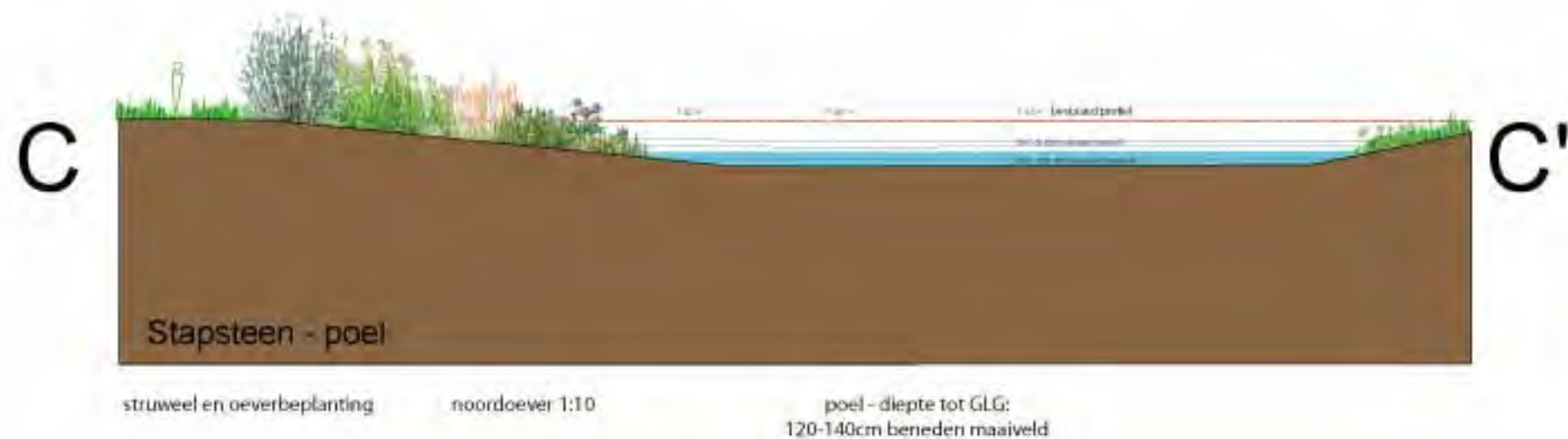
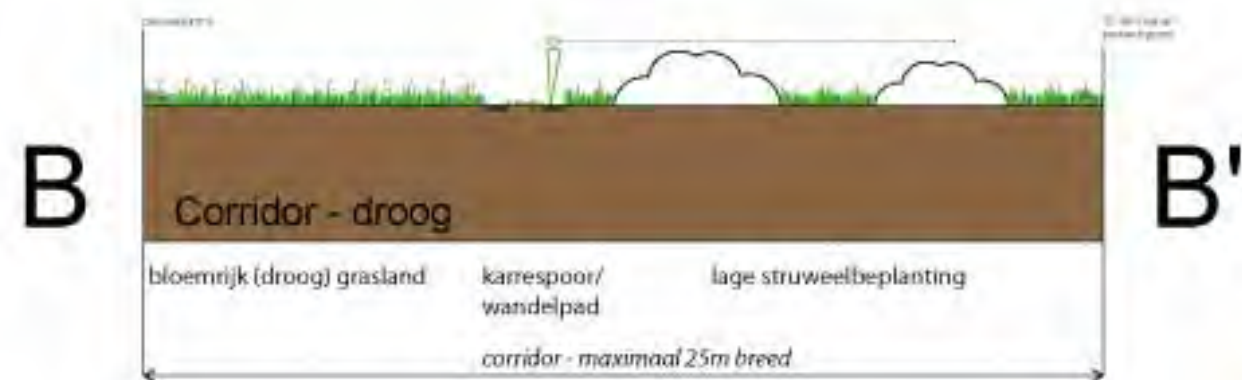
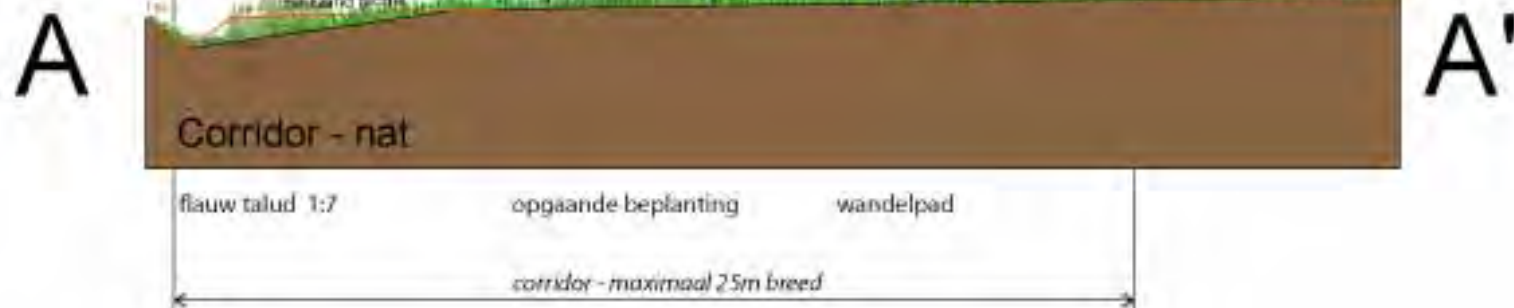


begrenzing eigendom



Afbeelding 26. Dwarsdoorsneden

Principedoorsneden EVZ - schaal 1:200



Berekening kwaliteitsverbetering landschap tbv ontwikkelingsplan Plan Nemerode



Opdrachtgever:	J. Kruise	Datum:	15-4-2013
Projectlocatie:	Oisterwijksedreef 11	Status:	definitief
Projectnummer:	4837,3		

				Waardering	Waarde
<i>Huidige situatie</i>					
Inhoud bestaande woning	1714	m ³	€ 250,00		€ 428.500
Oppervlakte bestaande bijgebouwen	297	m ²	€ 250,00		€ 74.250
Oppervlakte bouwblok	2700	m ²	€ 200,00		€ 540.000
Oppervlakte omliggend terrein	67200	m ²	€ 5,00		€ 336.000
					€ 1.378.750
<i>Toekomstige situatie</i>					
Maximale inhoud woning	4000	m ³	€ 250,00		€ 1.000.000
Maximale oppervlakte bijgebouwen	500	m ²	€ 250,00		€ 125.000
Oppervlakte bouwblok	2700	m ²	€ 200,00		€ 540.000
Oppervlakte omliggend terrein	67200	m ²	€ 5,00		€ 336.000
					€ 2.001.000
<i>Waardevermeerdering</i>					
Waardevermeerdering na planologische medewerking					€ 622.250
<i>Vereiste omvang kwaliteitsverbetering landschap</i>					
20 % van waardevermeerdering					€ 124.450
<i>Te treffen maatregelen</i>					
inrichten EVZ conform indicatieve kostenraming					€ 60.000
waardedaling 2 ha landbouwgrond na realisatie EVZ					€ 80.000
					€ 140.000
Meerwaarde na ontwikkeling en voorgestelde kwaliteitsverbetering					-€ 15.550

Afbeelding 27. Berekening kwaliteitsverbetering landschap

5

KOSTENRAMING

Op 21 februari 2013 heeft de gemeenteraad van Haaren op basis van regionale afspraken binnen de regio Noordoost Brabant de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren" vastgesteld. Als onderdeel van deze regeling zijn forfaitaire bedragen verbonden aan uiteenlopende ontwikkelingen. In de tabel hiernaast is op basis van deze normbedragen opgenomen welke kwantitatieve investering in het landschap moet worden gedaan. In onderstaande kostenraming is opgenomen welke kosten gemaakt worden bij aanleg van de EVZ. Een vergelijking van de meerwaarde en investering laat zien dat aan de uitgangspunten van de kwaliteitsverbetering landschap wordt voldaan.

Indicatieve kostenraming								
								
Project		EVZ Plan Nemerode						
Projectnr		4837.3						
Datum		30-1-2013						
Uitgangspunt		Indicatieve kostenraming obv van VO ontwerp Plan Nemerode (Eelerwoude d.d. 26-12-2012)						
nr.	onderdeel	eenheid	omschrijving	aantal	eenheidsprijs	totaal		aannames
Inrichting EVZ (opp. 1,2ha)								
1	Graven flauwe taluds	m3	oever verflauwen watergang natte corridor (160m x 2,5m3/m1)	400	€	3,50	€ 1.400	grond te verwerken in terrein
2	Aanplant solitaire bomen	st	solitaire bomen eik (mt 16-18)	29	€	200	€ 5.800	
3	Aanplant plantvakken	st	bosplantsoen (driehoeksverband 1x1m)	260	€	1,40	€ 364	oppervlakte plantvakken
4	Kruidenrijk grasland	are	veldbloemenmengsel	52	€	25	€ 1.300	totale oppervlak - oevers - bosplantsoen
5	Overige maatregelen (nog nader te bepalen)		rasterwerk, duikers, onderhoudsvoorzieningen	25%			€ 2.216	inschatting obv ervaring
Inrichting stapsteen (opp. 0,8ha)								
1	Graven poel	m3	oppervlakte bovenzijde poel 3300m2	2500	€	3,50	€ 8.750	grond te verwerken in terrein
3	Aanplant solitaire bomen	st	solitaire bomen els	23	€	100	€ 2.300	
4	Aanplant plantvakken	st	bosplantsoen (driehoeksverband 1x1m)	1600	€	1,40	€ 2.240	oppervlakte plantvakken
5	Kruidenrijk grasland	are	veldbloemenmengsel	69	€	25	€ 1.725	totale oppervlak - opp poel - bosplantsoen
6	Overige maatregelen (nog nader te bepalen)		rasterwerk, duikers, onderhoudsvoorzieningen	25%			€ 3.754	inschatting obv ervaring
				SUBTOTAAL		€	29.849	
Onvoorzien				20%		€	10.805	
				SUBTOTAAL		€	40.654	
Aannemerskosten				12%		€	4.878	
Voorbereidingskosten (bestek, D&T e.d.)				25%		€	10.163	
Plankosten (vergunningen, planvorming)				10%		€	4.065	
				Totaal		€	59.761	
				Totaal afgerond		€	60.000	Voorlopige raming obv ruwe inschatting hoeveelheden!



BORGING

De uitvoering van rood-met-groen moet door de initiatiefnemer worden verzekerd. In het geval van Plan Nemerode wordt in samenspraak met gemeente Haaren een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld en gesloten. Hierin is zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie vastgelegd en wordt een boetbeding opgenomen bij ingebrekestelling van de initiatiefnemer. Dergelijke overeenkomsten worden ook in het kader van compensatieverplichting van de ecologische hoofdstructuur vaak benut. Oplevering van de inrichtingsmaatregelen vindt plaats in aanwezigheid van gemeente en waterschap. Toezicht op de instandhouding valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente.



CONCLUSIE

Gemeente Haaren is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het bouwblok aan de Oisterwijksedreef 10. Voorwaarde is dat de oppervlakte van het toekomstig bouwblok niet vergroot mag worden ten opzichte van de huidige situatie. Gemeente Haaren is tevens in beginsel bereid medewerking te verlenen aan een verruiming van het bouwvolume buiten de regels van het vigerende bestemmingsplan. Voorwaarde daarvoor is dat voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering landschap, door invulling te geven aan een gedeelte van de EVZ Ruijsbossche waterloop.

In voorliggend rapport is een inrichting voor de EVZ geschetst, die door waterschap de Dommel is goedgekeurd en door Stichting Brabants Landschap wordt gesteund. Uit de bijbehorende kostenraming blijkt dat met de inrichting van de EVZ door de initiatiefnemer aan de eisen van de provinciale regeling kwaliteitsverbetering wordt voldaan.

Colofon

Dit is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 4837.3

Redactie: Eelerwoude

Vormgeving: Eelerwoude

Drukwerk: Eelerwoude, Culemborg

Bestandsnaam: 130826_4837_gk_ontwikkelingsplan kwaliteitsverbetering.indd

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2013, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl