



Colofon

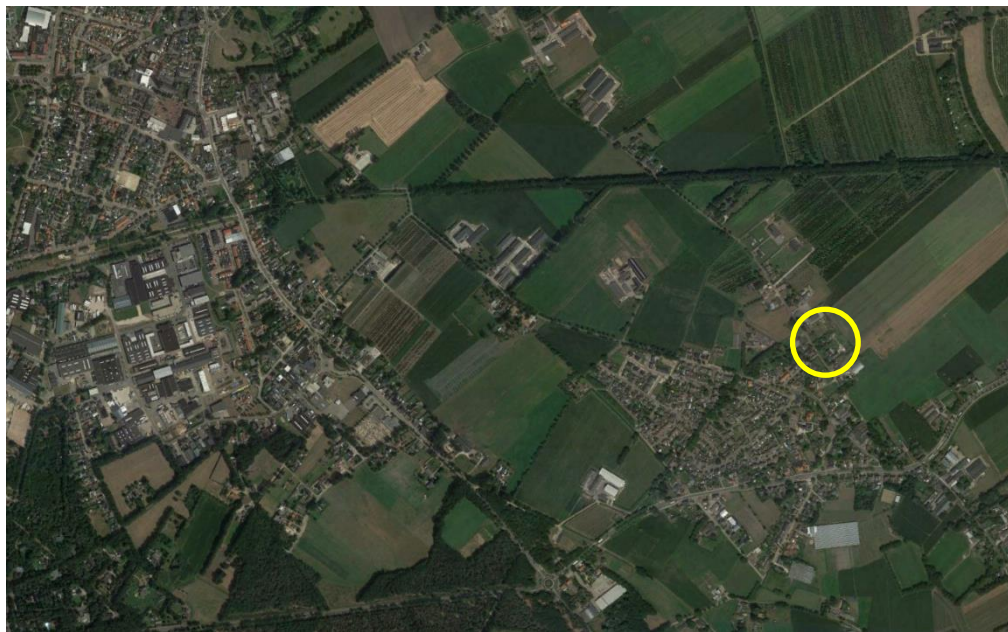
Opdrachtgever:
A.J.G. Lamers
Voordijk 31
5454 GB Sint Hubert

Opdrachtnemer:
h8 ontwerp bureau
t.n.v. H van Acht
Boskantseweg 74
5492 VB
St-Oedenrode
T 0652008951
E info@h8ontwerp.nl

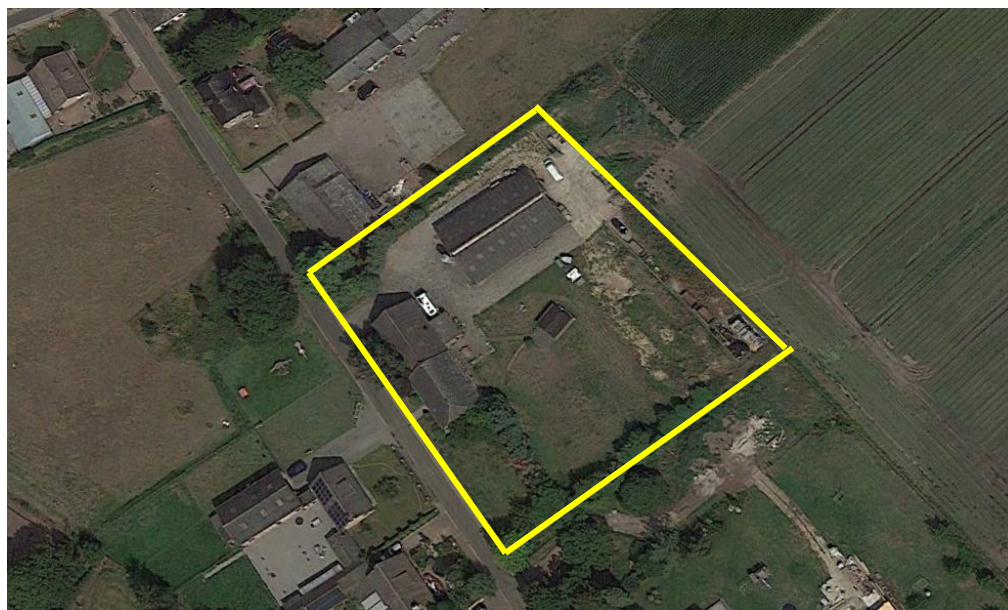
29 -- 07 -- 2021

Inhoudsopgave:

	<i>p</i>
<i>Locatie</i>	3
<i>Bestaande situatie</i>	4 / 5
<i>Cultuurhistorie</i>	6
<i>Beoogde situatie</i>	7
<i>Landschappelijk inpassingsplan (nieuwe situatie)</i>	8 / 9
<i>Kostenindicatie kwaliteitsverbetering landschap</i>	10



Locatie aangegeven op luchtfoto (bron google maps)





Bovenstaande tekening geeft schematisch de bestaande situatie weer.

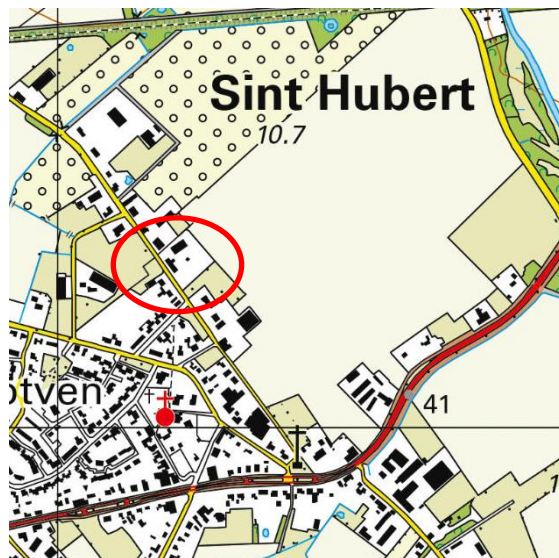
Op het perceel staat een woning en voormalige stal. Rondom is erfverharding en een aantal sleufsilo's aanwezig. Het overige deel bestaat uit de tuin.



Bovenstaande foto is het beeld op het bedrijf /woning vanuit de de noordzijde. (bron google streetview)



Bovenstaande foto is het beeld vanuit de zuidzijde van het bedrijf / woning. Op deze locatie wordt de tweede woning voorgesteld. (bron google streetview)



Bovenstaande kaarten geeft de locatie weer in de verschillende periodes van 2020 tot 1860.
 De transformatie van het gebied in de afgelopen 150 jaar is zeer beperkt.
 De verkaveling loodrecht op de Voordijk is niets veranderd. De lineaire structuur blijft duidelijk behouden.



Bovenstaande tekening is het initiatief van de opdrachtgever. De bestaande boerderij wordt vervangen voor twee vrijstaande woningen. De bestaande stal zal worden gebruikt als bedrijfsruimte.



Bovenstaande tekening is het voorstel voor de landschappelijke inpassing van het perceel.

De bestaande bomen en struiken aan de rand van het perceel en de fruitbomen worden behouden. De berken aan de voorzijde en de coniferen op het perceel worden verwijderd.

Zoals zichtbaar op de historische kaarten is de rechtlijnige kavelverdeling (loodrecht op de Voordijk) duidelijk herkenbaar. In het voorliggende voorstel worden deze lijnen extra geaccentueerd dmv een struweelbeplanting van 3 tot 4m breed over de volledige diepte van het perceel.

Op het perceel komen hagen als erfafscheiding en een aantal solitaire bomen.



Tilia vulgaris



Crataegus monogyna



Rhamnus frangula



Ligustrum vulgare



Amelanchier lamarckii



Corylus avellana

De 3-4 meter brede houtsingel strook bestaande uit een variatie van inheemse soorten heesters met her en der een solitaire boom.

De soorten worden in kleine groepjes geplant (3-7 per groep) waardoor op langere termijn een gevarieerd beeld blijft bestaan

De soorten die worden voorgesteld zijn:

-Tilia vulgaris	5st
-Ligustrum vulgare	30 %
-Amelanchier lamarckii	20 %
-Corylus avellana	10 %
-Crataegus monogyna	20 %
-Rhamnus frangula	20 %

Pagina 10



Berekening kwaliteitsverbetering landschap Voordijk 31, Sint Hubert			
Huidige situatie			
Bestemming	Waarde (per m²)	Oppervlakte (m²)	Totale waarde
Agrarisch onbebouwd	€ 5,50	650	€ 3.575,00
Agrarisch met bouwvlak	€ 20,00	9335	€ 186.700,00
Bedrijf onbebouwd	€ 30,00		€ 0,00
Bedrijf met bouwvlak	€ 60,00		€ 0,00
Groen	€ 1,00		€ 0,00
Tuin (1e 500 m²)	€ 250,00		€ 0,00
Tuin (500 - 1000 m²)	€ 125,00		€ 0,00
Tuin (1000 - 2000 m²)	€ 25,00		€ 0,00
Tuin (> 2000 m²)	€ 10,00		€ 0,00
Wonen	€ 250,00		€ 0,00
Totaal huidige situatie			€ 190.275,00
Gewenste situatie			
Bestemming	Waarde (per m²)	Oppervlakte (m²)	Totale waarde
Agrarisch onbebouwd	€ 5,50	4819	€ 26.504,50
Agrarisch met bouwvlak	€ 20,00		€ 0,00
Bedrijf onbebouwd	€ 30,00	1158	€ 34.740,00
Bedrijf met bouwvlak	€ 60,00	1233	€ 73.980,00
Groen	€ 1,00	784	€ 784,00
Tuin (tot 500 m²)	€ 250,00	0	€ 0,00
Tuin (500 - 1000 m²)	€ 125,00	23	€ 2.875,00
Tuin (1000 - 2000 m²)	€ 25,00	991	€ 24.775,00
Tuin (> 2000 m²)	€ 10,00		€ 0,00
Wonen	€ 250,00	977	€ 244.250,00
Totaal gewenste situatie			€ 407.908,50
Waardevermeerdering (gewenste situatie - huidige situatie)			€ 217.633,50
Noodzakelijke kwaliteitsverbetering (25% van waardevermeerdering)			€ 54.408,38
Kwaliteitsverbeterende maatregelen (investeringen ruimtelijke kwaliteit)			
Maatregel	Waarde	Hoeveelheid	Totale waarde
Aanleg erfbepanting	€ 5.153,90	1	€ 5.153,90
Onderhoud erfbepanting	€ 407,40	1	€ 407,40
Verwijderen sleufsilo	€ 5,00	385	€ 1.925,00
Totaal kwaliteitsverbeterende maatregelen			€ 7.486,30
Nog te investeren			€ 46.922,08