

ELSTEREN 1A WELL

RUIMTELIJK VOORSTEL EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

23 OKTOBER 2025



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.

COLOFON

Titel document:

ELSTEREN 1A WELL

Datum:

23 oktober 2025

Status:

*Ruimtelijk voorstel en
landschappelijke inpassing*

Document:

Enkelzijdig A4 liggend

Auteur/Adviseur:

RELAND

Mgr. Bekkerstraat 56, Ledeacker

T: 085-0431949

M: info@Reland.nl

VAN DOOREN LANDSCHAP

Derpt 15, 5476 VW Vorstenbosch

T 06-26949922

E info@vandoorenlandschap.nl

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Historie landschap	7
2.3 Beleid provincie	8
2.4 Beleid gemeente	9
3 Planvoorstel	11
3.1 Voornemen	11
3.2 Landschapsvoorstel	12
3.3 Beplantings- en beheer plan	14
Bijlage I	
Bijlage II	
Bijlage III	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaar van een glastuinbouwcomplex aan Elsteren 1A te Well in gemeente Bergen en woonachtig in de bijbehorende bedrijfswoning. De initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen en de aanwezige glastuinbouwkassen te saneren. In ruil hiervoor wil men de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen omvormen naar burgerwoning en twee nieuwe levensloopbestendige woningen realiseren.

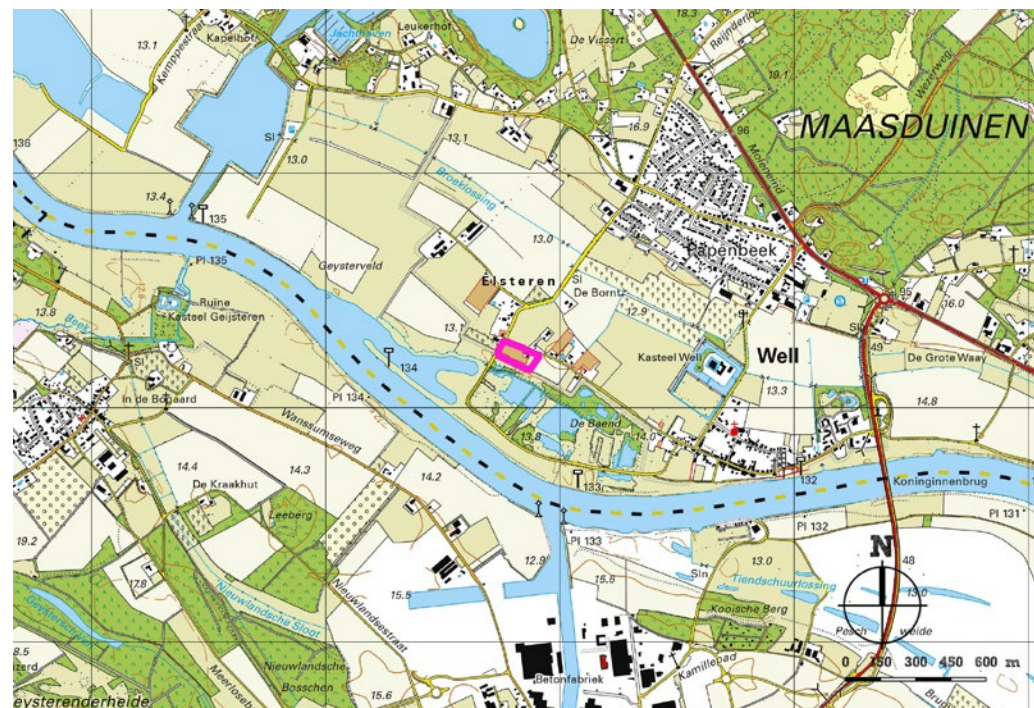
Om de gewenste situatie mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. Er is een verzoek ingediend bij de gemeente Bergen. Zij heeft hier positief op gereageerd onder voorwaarden. De planologische procedure betreft in dit geval een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Bergen in de vorm van een TAM-Omgevingsplan. De ruimtelijke motivering wordt uitgewerkt door Reland adviseurs uit Ledeacker.

Onderdeel van de wijziging is een ruimtelijke opzet van de twee nieuwe levensloopbestendige woningen en een landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie. Deze rapportage is daar een uitwerking van.

1.2 Locatie

Het projectgebied betreft de locatie aan de Elsteren 1a te Well en heeft betrekking op de gronden welke in gebruik zijn voor en bestemd zijn als glastuinbouwbedrijf.

Het projectgebied is gelegen binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Bergen Limburg, sectie S en nummers 1395, 3104 en 3105.



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

2 LANDSCHAP

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van gemeente Bergen ten westen van de wijk Papenbeek en ten zuiden van de kern Well in het buurtschap Elsteren. Het ligt aan de rand van het Maasdal op het laagterras.

De weg Elsteren is een verbindingsweg tussen de kern Well en de wijk Papenbeek. De weg loopt een stukje parallel aan de Maas en ter hoogte van het buurtschap gaat deze haaks op de rivier de Maas naar Papenbeek. De weg ten westen van Well loopt parallel langs de dijk. Ter hoogte van het buurtschap komt de dijk verder van de weg te liggen en ontstaat er binnendijs ruimte voor de ontwikkeling van een buurtschap genaamd Elsteren.

De weg Elsteren heeft een relatief smal profiel met aan beide zijden een groenberm. Aan één zijde staat over het algemeen een bomenrij in de soorten Zomereik en richting Papenbeek Populier.

Tussen de dijk en de Maas ligt een natuurgebied als onderdeel van Maaspark Well. Het betreft een rivierlandschap met grindbanken, oobossen en natte natuurgebieden. De dijk vormt een relatief harde scheiding van het natuurgebied en het buurtschap.

Op het laagterras is op een hoger gelegen deel het buurtschap Elsteren ontstaan. Onder het kasteel Well zijn



Luchtfoto met aanduiding plangebied en structuren. (Bron Google/maps.nl)

enkele boerderijen gebouwd. Rondom een akker is een kring van bebouwing ontstaan en één markante boerderij midden in de kring. Door de jaren heen zijn op verschillende plekken burgerwoningen toegevoegd. De structuur van het gebied is open met veel vergezichten. De erven zijn over het algemeen beplant met hagen, boomgaarden en bomen.

In de nabijheid van het buurtschap zijn een drietal kassencomplexen opgericht, waaronder de planlocatie. Dit zijn in principe gebiedsvreemde objecten, die nauwelijks relatie hebben met het omringende karakteristieke landschap. Ze staan vrij in het landschap.

De bedrijfswoning met bijgebouw heeft een eigen inrit. Nabij de inrit staat een markante boom. Verder is de tuin verzorgd, maar bevat het verder geen landschappelijke waarde. De achtertuin is relatief klein, de glastuinbouwkassen staan kort bij de bedrijfswoning.

De gronden ten oosten van de bedrijfswoning zijn in gebruik als weide voor het houden van hobby-paarden.



Beeld 1. Bestaande situatie bedrijfswoning



Beeld 2. Kruispunt Elsteren (Bron Google/maps.nl)



Beeld 3. Straat Elsteren (Bron Google/maps.nl)



Bestaande situatie luchtfoto. (Bron Google/maps.nl)

2.2 Historie landschap

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van het Maasdal en vormt een overgangszone naar het natuurgebied de Maasduinen. Deze ligging zorgt voor een gevarieerd landschap, gekenmerkt door een mix van rivierafzettingen, dekzanden en reliëfverschillen. Historisch gezien is het landschap gevormd door natuurlijke processen zoals rivierwerking, eolische afzettingen en menselijke ontginning.

De bodems in het gebied rondom Elsteren zijn overwegend zandig van aard. Ze bestaan voornamelijk uit dekzanden, ontstaan in de laatste ijstijd, die zich kenmerken door een lage natuurlijke vruchtbaarheid en een goede waterdoorlatendheid. Daarnaast komen op sommige plekken rivierterrassen voor, bestaande uit grovere zand- en grindlagen. Deze gronden zijn matig vruchtbaar en zijn historisch van belang geweest voor akkerbouw. In de lagere delen van het landschap, zoals nabij oude Maasmeanders of kwelzones, komen vochtigere gronden voor met klei- of veeninvloeden. Deze zijn van oudsher gebruikt als gras- of hooiland.

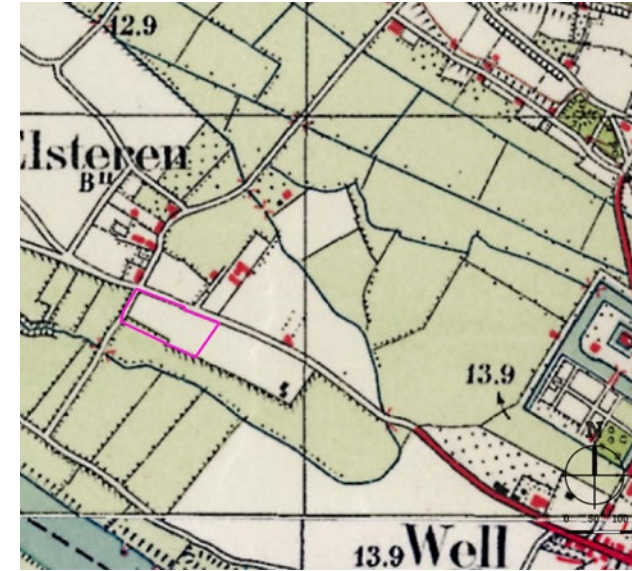
De landbouw in dit gebied kent een lange geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De oorspronkelijke zandgronden werden in die tijd ontgonnen en benut voor gemengde landbouw, waarbij akkerbouw en veeteelt werden gecombineerd. Vanwege de beperkte bodemvruchtbaarheid waren plaggenbemesting en het gebruik van stalmest noodzakelijk om opbrengsten te verhogen. In de loop van de 19e en 20e eeuw leidde verdere mechanisatie en ruilverkaveling tot schaalvergroting en een veranderend landschap. Ondanks deze veranderingen zijn veel structuren uit het traditionele landbouwsysteem nog steeds zichtbaar in het landschap.



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



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



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

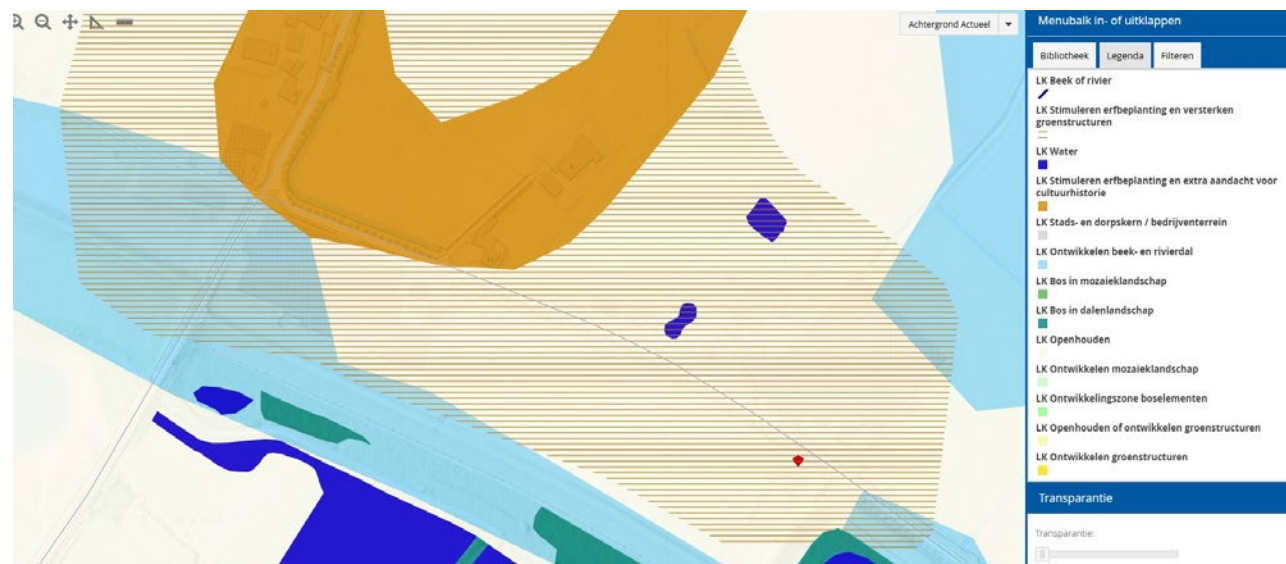
Het gebied rondom Elsteren wordt gekenmerkt door diverse cultuurhistorische elementen die verwijzen naar het agrarisch verleden. Voorbeelden hiervan zijn langgerekte ontginningskavels, omzoomd met houtwallen en greppels, en verspreid liggende boerderijen met traditionele erfbeplanting, zoals hagen en hoogstamfruitgaarden. Daarnaast komen er bosjes met hakhoutbeheer en oude veldwegen voor. Ook de aanwezigheid van kwelzones en beekjes draagt bij aan de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied.

2.3 Beleid provincie

Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

In het landschapskader Noord- en Midden-Limburg worden de kwaliteiten en kenmerken van de verschillende landschapstypes beschreven. Het plangebied ligt in een rivierdal, aan de rand van buurtschap Elsteren. Kenmerkend voor een rivierdal, is dat de bebouwing geconcentreerd ligt op de hogere delen, vaak parallel aan het water. Het rivierdal heeft een (half)open karakter door groen en is bebouwingsarm. Het buurtschap heeft daarentegen een besloten karakter door de bebouwing. Het plangebied ligt op de overgang van deze gebieden.

De Atlas van Limburg geeft de landschappelijke uitgangspunten van het landschapskader weer. Voor het gedeelte van het plangebied wat bestemd is voor het woon- en tuinge-deelte van de woningen, is het uitgangspunt om het gebied open te houden, maar wel erfbeplanting te stimuleren en de groenstructuren de versterken. Voor het overige gedeelte is het uitgangspunt om het gebied open te houden, en op de lagere gronden is de visie om het rivierdal te ontwikkelen.



Kwaliteitsimpuls landschap (Bron: Landschapskader Noord- en Midden-Limburg / Atlas Limburg)

2.4 Beleid gemeente

Omgevingsvisie Bergen 2030

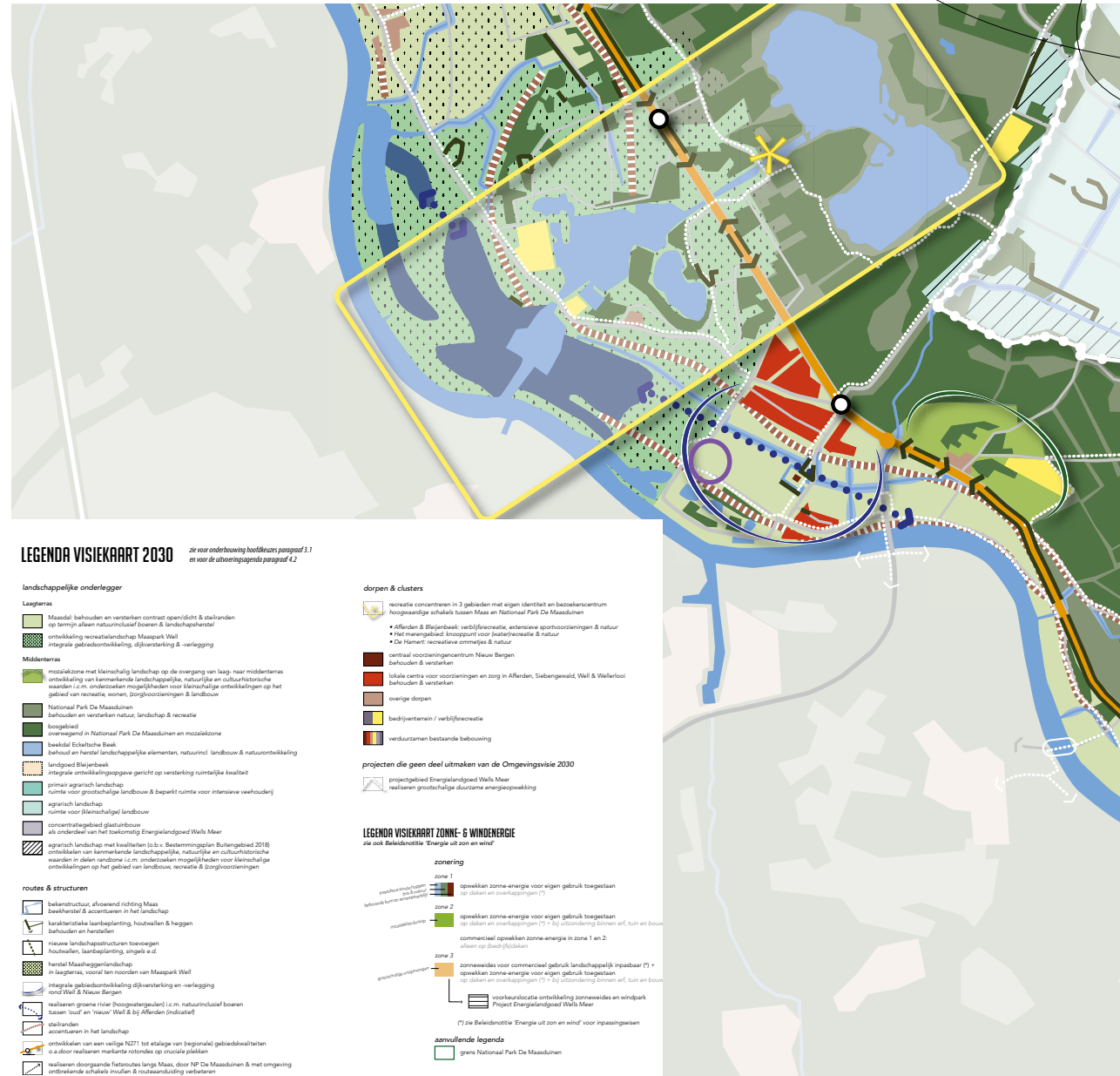
Gemeente Bergen heeft zijn toekomstvisie vastgelegd in de omgevingsvisie. Op structuurniveau worden voor verschillende maatschappelijke ontwerpen keuzes gemaakt. Enkele van deze onderwerpen zijn van invloed op het plangebied en de ontwikkeling.

Gemeente Bergen wil de meest toekomstbestendige gemeente zijn. In het hart van Nationaal Park de Maasduinen biedt de gemeente veel omgevingskwaliteit om te wonen, werken en recreëren. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het realiseren van een aantrekkelijke omgevingskwaliteit via ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing.

Het herkenbaar houden en versterken van de verschillende landschapstypen heeft de voorkeur. Dat geldt ook voor het behoud en het waar mogelijk versterken van het aan de landschapstructuur gekoppelde cultuurhistorisch, archeologisch en landschappelijk erfgoed.

Binnen het plangebied is landschapsherstel wenselijk door het aanhalen van karakteristieke landschapselementen. Daarnaast is het ontwikkelen van een agrarisch landschap met kwaliteiten wenselijk. Dit kan door de kenmerkende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden te versterken.

Daarnaast heeft men aandacht voor biodiversiteit, ontstenen en klimaatadaptief inrichten.



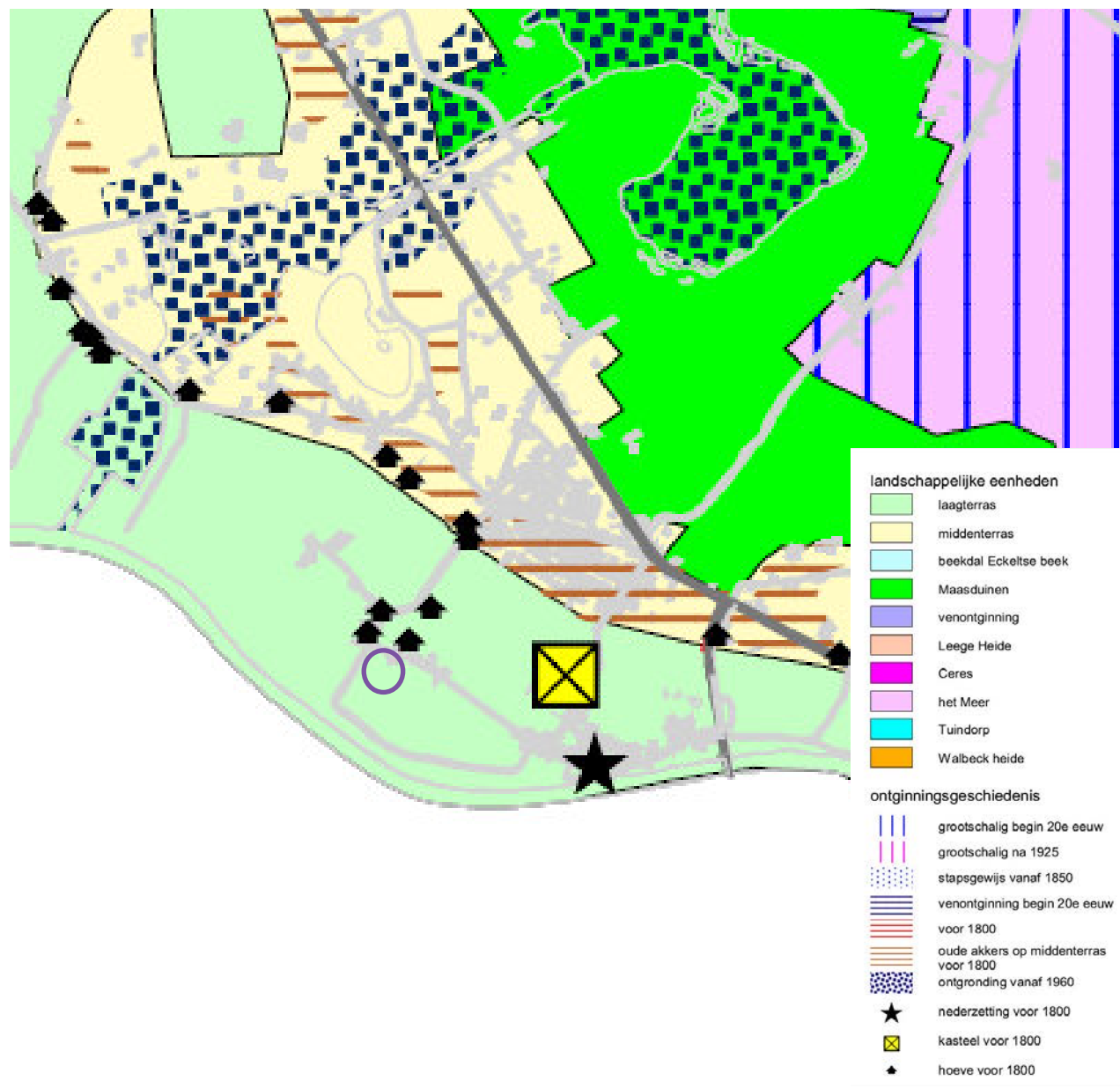
Omgevingsvisie, plangebied aangeduid in paars (bron: Omgevingsvisie Bergen april 2019)

Landschapsplan gemeente Bergen

De gemeente Bergen heeft een landschapsplan opgesteld waarin een verkenning van het landschap binnen de gemeente en een afwegingskader voor landschappelijke inpassing is opgenomen.

Het plangebied behoort, zoals in afbeelding hiernaast te zien, tot het landschapstype 'Laagterras': overstromingsvlaktes van de Maas die vaak al heel lang in agrarisch gebruik zijn. Op de hogere delen liggen oude bewoningskernen, zoals Well. De kern Elsteren ligt op de grens van middenteras en laagterras. Het plangebied ligt tussen deze kernen in.

Kenmerkend voor het type laagterras zijn de hagen en daarnaast komen er ook andere lijnvormige landschapselementen veel voor in dit gebied, zoals bomenlanen en -rijen, houtsingels en maasheggen. Langs de wegen zijn vaak laanbomen aanwezig, soms in combinatie met heggen en hagen van meidoorn. Meidoorn is namelijk ook één van de meest voorkomende beplantingssoorten in dit landschapstype, samen met de zomereik en es. Solitaire bomen en kleine bosjes zijn ook passend in dit gebied. Nabij erven zijn elementen als vrijstaande bomen, hagen en hoogstambongerdjes typerend.



Uitsnede met landschappelijke eenheden binnen de gemeente Bergen, plangebied aangeduid in paars

(Bron: Landschapsplan Bergen 2023)

3 PLANVOORSTEL

3.1 Voornemen

Het doel zijn de huidige tuinbouwkassen te slopen en de huidige bedrijfswoning om te zetten naar 'wonen'. Nabij de woning blijven twee bestaande bijgebouwen gehandhaafd. In ruil voor de sloop van de tuinbouwkassen worden op locatie twee nieuwe levensloop bestendige woningen met bijgebouwen gerealiseerd. De overige grond wordt agrarische cultuurgrond.

Ruimtelijke randvoorwaarden

- Overtollige bebouwing en verharding wordt gesloopt;
- De resterende en nieuwe bebouwing en tuinen worden landschappelijk ingepast, conform de landschapskwaliteiten uit het landschapsplan van gemeente Bergen;
- Rekening houden met mogelijke dijkversterking, door geen bebouwing toe staan 15 meter uit de bestaande dijk;
- Per woning ruimte voor minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Bestaande beplanting met waarde zoveel mogelijk integreren;
- Meerwaarde creëren van meer biodiversiteit.



Boven: Referentiebeeld
hoogstam fruitbomen
Links: Referentiebeeld
van een beukenhaag

3.2 Landschapsvoorstel

Ruimtelijk voorstel

Binnen de bestaande landschappelijke structuren is de nieuwe situatie ingepast. De huidige woning, bijgebouwen en inrit blijven behouden. Aan de westzijde worden twee nieuwe levensloop bestendige woningen met ieder een eigen bijgebouw ontwikkeld. De nieuwe woningen vormen samen met de huidige woning een cluster rondom de kringstructuur.

Het cluster heeft de rooilijn op dezelfde afstand als de huidige woning, maar iedere woning heeft individuele vrijheid in architectuur en oriëntatie. Dat betekent dat de woningen geen familie van elkaar zijn en daarmee 'op elkaar lijken'. Seriebouw is uitgesloten.

De inrit van zowel de bestaande als nieuwe woningen zijn allemaal aan de noordoost zijde georiënteerd. Hierdoor ontstaat er een hoek van woning en bijgebouw op het zuidwesten. Een optimale situatie voor de bezonning in de achtertuin. In combinatie met een eventuele overkapping, lamellen of parasol kan men het gele jaar genieten van de (avond)zon.

Op elke inrit is ruimte voor minimaal drie parkeerplaatsen op eigen terrein.

De kavels zijn relatief smal, om zoveel mogelijk landschappelijke open ruimte rondom het nieuwe cluster te garanderen. Achter de tuinen ligt een zone die, in overleg met het Waterschap, vrij moet blijven van beplanting en obstakels ten gunste van dijkverzwaring. Deze ruimte is in het plan gearceerd en wordt ingericht als agrarische grond.



Landschapsplan (zie bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond)

Landschappelijke inpassing

De gebouwen worden landschappelijk ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de kenmerken van het omliggende gebied. Er wordt gebruik gemaakt van diverse landschapselementen, zoals hagen, bomen en singels, waarbij er voldoende zicht blijft op het omringende gebied (open structuur). Daarbij is het van belang dat tuinen groen worden afgeschermd door het gebruik van diverse landschapselementen en soorten beplanting. Dit komt ten gunste van de biodiversiteit in het gebied. De verbeelding op pagina 11 illustreert de toekomstige situatie, gevolgd door een argumentatie van de inpassingsmaatregelen.

De tuinen worden omgeven door een haag en singel met inheems bosplantsoen. Aan de voorzijde een lage haag, zodat het zicht op de woning behouden blijft en in de achtertuinen een hoge (indien gewenst) robuuste haag in verband met de privacy. Hiermee wordt voorkomen dat er een wildgroei ontstaat van hekjes en schuttingen in het buitengebied. Wel hebben de initiatiefnemers keuzevrijheid in type haag, waardoor de individualiteit van de woningen weer wordt versterkt.

Elke inrit wordt gemarkeerd door een solitaire boom van inheemse soort, waardoor er een bomenrij ontstaat die fungeert als een laan. Achter in de tuin worden nieuwe bomen aangeplant, voor meer biodiversiteit en versterking van de individualiteit van de kavels.

Het cluster wordt ingesloten door twee agrarische kavels. Om de kleinschaligheid van het gebied te versterken wordt aan de westzijde een hoogstamfruitgaard aangelegd met aan de westzijde een lage haag met gemengd inheems bosplantsoen. Aan de oostzijde worden enkele knotbomen langs de perceelsgrens geplant. Behoud van de openheid wordt hiermee gegarandeerd.



Referentiebeeld gemengde haag



Referentiebeeld knotbomen

3.3 Beplantings- en beheer plan

Het landschapsplan is uitgewerkt in een beplantingsplan voor de nieuwe beplanting en een beheerplan voor de bestaande beplanting. Het beplantingsplan op pagina 13 geeft de locatie van de verschillende landschapselementen weer.

Haag:

104m nieuwe haag - 416 stuks



Aanplant

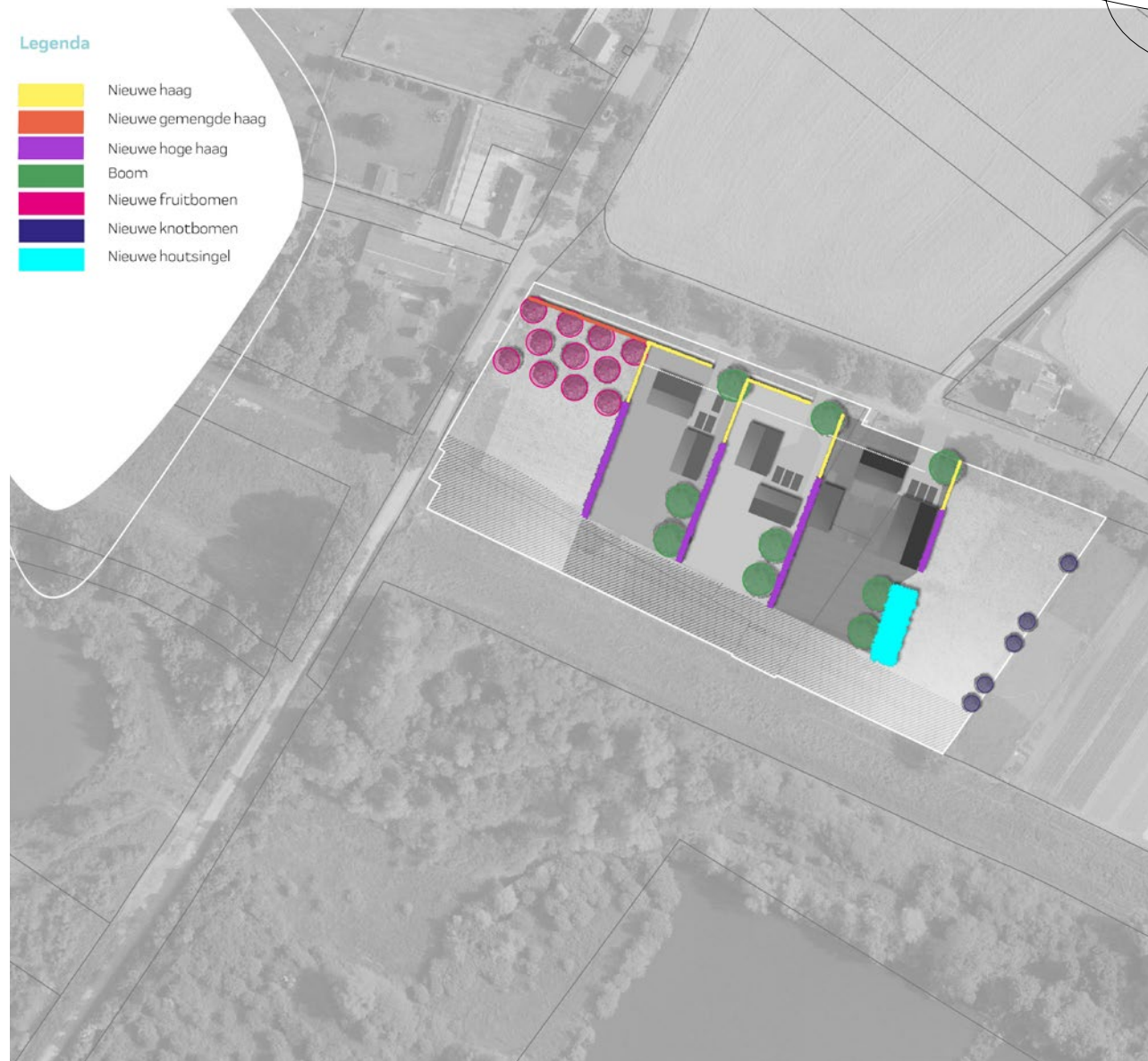
- Haag aanplanten met 2 tot 3 jarig bosplantsoen. Keuzen uit onderstaande soorten:
 1. Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 2. Veldesdoorn (*Acer campestre*)
 3. Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
 4. Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
- Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter (416 stuks).
- Pas groeiplaatsverbetering toe ten gunste van de groei, maar ook een stimulering van het lokale bodemleven.

Beheer

- De haag minimaal 2x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,6 meter tot 1,0 meter en minimaal 0,5m breed;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

Legenda

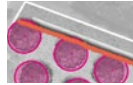
	Nieuwe haag
	Nieuwe gemengde haag
	Nieuwe hoge haag
	Boom
	Nieuwe fruitbomen
	Nieuwe knotbomen
	Nieuwe houtsingel



Beplantingsplan. Per landschapselement is gerefereerd naar de objecten en elementen op de kaart (zie bijlage II voor plan op maatvastе ondergrond)

Gemengde haag:

34m haag - 136 stuks



Aanplant

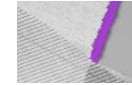
- Haag aanplanten met 2 tot 3 jarig bosplantsoen, met de volgende soorten:
 1. 25% Kornoelje (Cornus mas)
 2. 25% Meidoorn (Crataegus monogyna)
 3. 25% Veldesdoorn (Acer campestre)
 4. 25% Haagbeuk (Carpinus betulus)
- Deze in twee rijen aanplanten, groepsgewijs met 3 soorten in kruislings verband met minimaal 4 planten per meter (136 stuks).
- Pas groeiplaatsverbetering toe ten gunste van de groei, maar ook een stimulering van het lokale bodemleven.

Beheer

- De haag minimaal 1x per 2 jaar scheren tot een minimale hoogte van 1,2 meter tot 1,50 meter en minimaal 0,8m breed;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

Hoge haag:

114m haag - 456 stuks



Aanplant

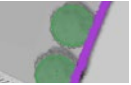
- Haag aanplanten met minimale hoogte 120/140, keuze uit de volgende soorten :
 1. Ilex aquifolium (Hulst)
 2. Liguster (Ligustrum vulgare)
 3. Veldesdoorn (Acer campestre)
 4. Haagbeuk (Carpinus betulus)
 5. Meidoorn (Crataegus monogyna)
- Deze in twee rijen aanplanten, kruislings verband met minimaal 4 planten per meter (567 stuks).
- Pas groeiplaatsverbetering toe ten gunste van de groei, maar ook een stimulering van het lokale bodemleven.

Beheer

- De haag minimaal 1x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 1,5 meter tot 2,0 meter en minimaal 0,8m breed;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

Bomen:

9 nieuwe bomen



Aanplant

- Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen in aangewezen grootte. Keuze uit onderstaande soorten, minimaal 2 verschillende soorten per kavel:
 1. Zomerlinde (Tilia platyphyllos) 14-16
 2. Winterlinde (Tilia cordata)
 3. Eik (Quercus robur)
 4. Zoete kers (Prunus avium)
 5. Berk (Betula pendula)
- Bomen staan minimaal 2m uit de perceelsgrens en onderling minimaal 8m uit elkaar.
- Pas groeiplaatsverbetering toe ten gunste van de groei, maar ook een stimulering van het lokale bodemleven.

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen in oktober tot en met februari worden verricht.

Hoogstamfruitsoorten:

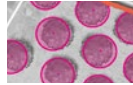
11 stuks

Aanplant

- Hoogstamfruitbomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Streekeigen soorten, conform lijst uit bijlage III.
- Bomen staan minimaal 4m uit de perceelsgrens en onderling minimaal 8m uit elkaar.
- Pas groeiplaatsverbetering toe ten gunste van de groei, maar ook een stimulering van het lokale bodemleven.
- De botanische weide wordt ingezaaid met een passen kruidenmengsel, zoals voorgesteld in bijlage IV.

Beheer

- Appel en peer snoeien dat de kroon open blijft en de waterloten verwijderen in de maanden november tot februari. Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.
- De botanische weide wordt onderhouden door grazend vee of wordt minimaal 1 keer per jaar gemaaid en afgevoerd.



Knotbomen

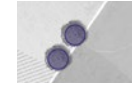
5 stuks

Aanplant

- Aanplant eik (Quercus robur) met minimale maat 10-12.

Beheer

- Knotwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 14 maart;
- Knotcyclus minimaal 1 keer per 5 jaar.
- De stam van een knotboom wordt minimaal op een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld afgezet (geknot).
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.

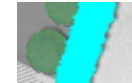


Houtsingel:

20x7m singel -80 stuks

Aanplant

- singel aanplanten met 2 tot 3 jarig bosplantsoen, met de volgende soorten:
 1. 25% Kornoelje (Cornus mas)
 2. 25% Meidoorn (Crataegus monogyna)
 3. 25% Gelderse Roos (Viburnum opulus)
 4. 15% Hazelaar (Corylus avellana)
 5. 10% Gewone vlier (Sambucus nigra)
- Deze in 5 rijen aanplanten, groepsgewijs met 3 soorten in kruislings verband (80 stuks).
- Pas groeiplaatsverbetering toe ten gunste van de groei, maar ook een stimulering van het lokale bodemleven.



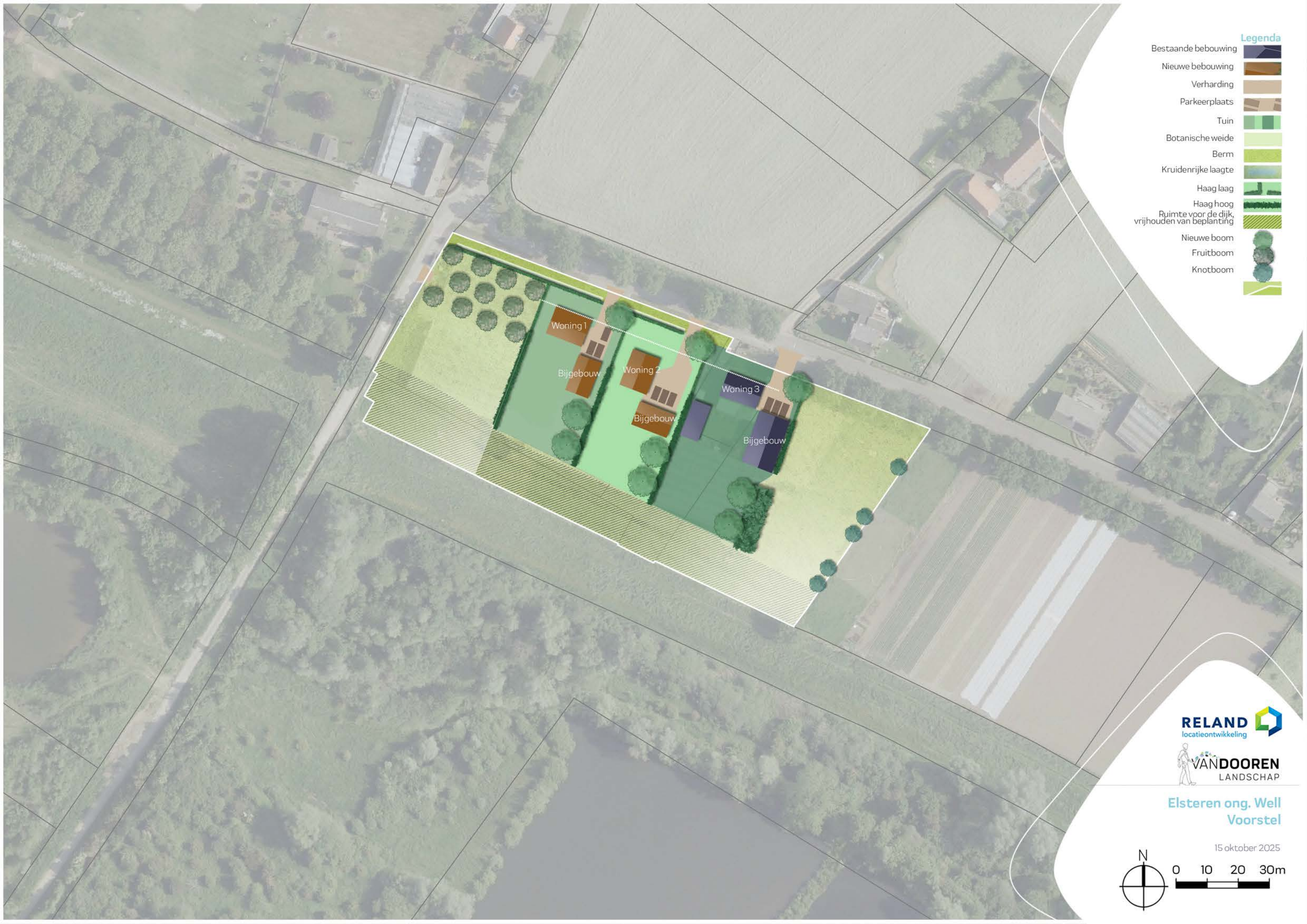
Beheer

- 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 14 maart.
- Takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Ongewenste houtsoorten, zoals Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, robinia en ratelpopulier mogen mechanisch (uitgraven, afzagen, uitfrezen) worden bestreden.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden. Als er geen vee in het aangrenzende perceel loopt, is een raster niet nodig.

Bijlage I

Landschapsplan op maatvastе ondergrond





Legenda

- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Verharding
- Parkeerplaats
- Tuin
- Botanische weide
- Berm
- Kruidenrijke laagte
- Haag laag
- Haag hoog
- Ruimte voor de dijk, vrijhouden van beplanting
- Nieuwe boom
- Fruitboom
- Knotboom

Woning 1

Bijgebouw

Woning 2

Bijgebouw

Woning 3

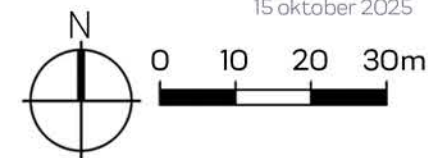
Bijgebouw

RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP

Elsteren ong. Well
Voorstel

15 oktober 2025



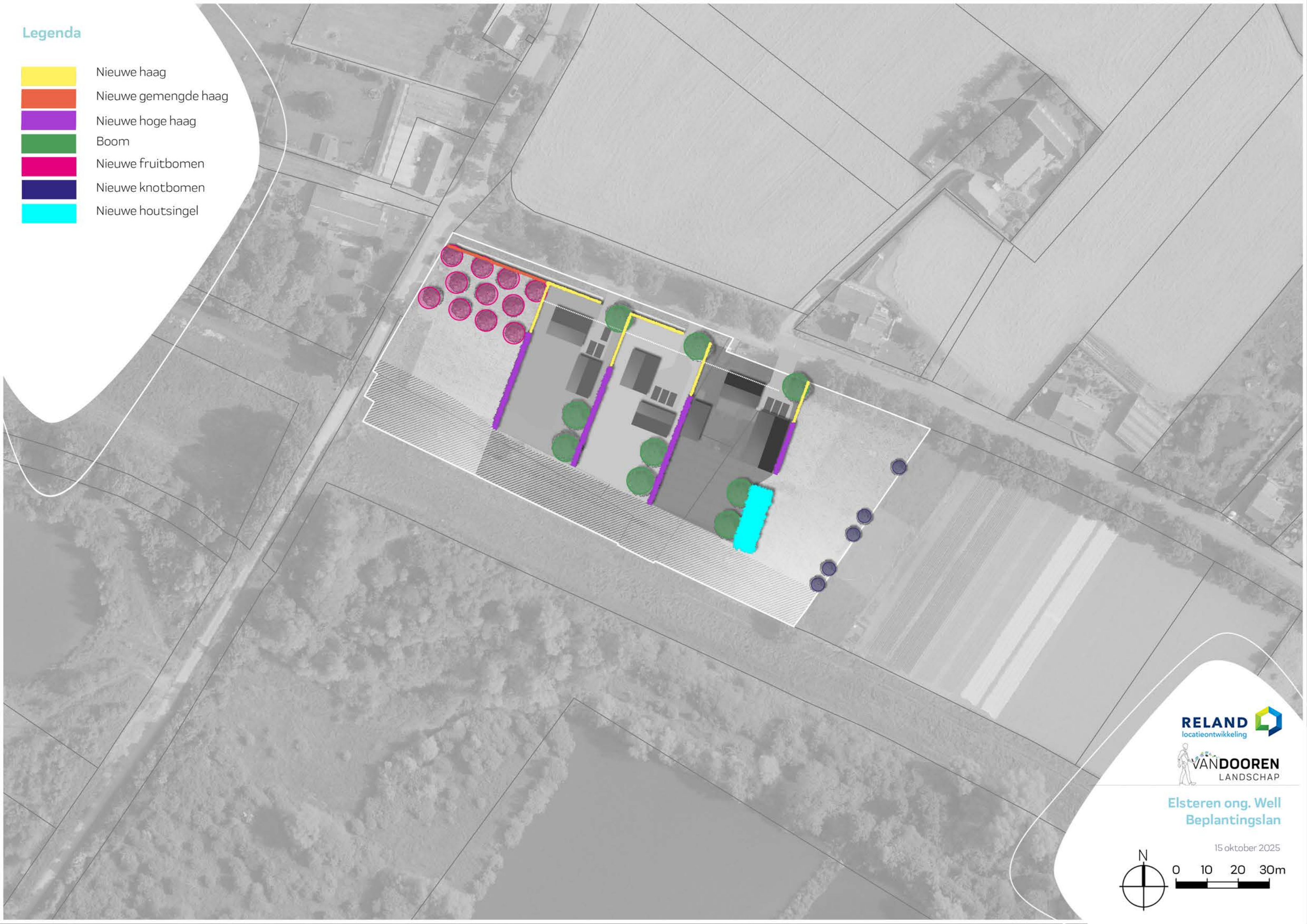
Bijlage II

Beplantingsplan op maatvastе ondergrond



Legenda

- Nieuwe haag
- Nieuwe gemengde haag
- Nieuwe hoge haag
- Boom
- Nieuwe fruitbomen
- Nieuwe knotbomen
- Nieuwe houtsingel

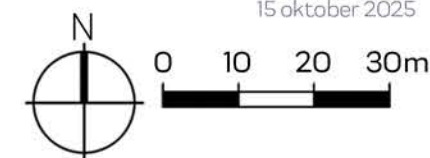


RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP

Elsteren ong. Well
Beplantingslan

15 oktober 2025



Bijlage III

Hoogstamfruitsoorten



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

Bijlage IV

Botanisch grasmengsel



Wilde bijenrand , kleigrond					
oppervlakte strook in m2		770,00	m2	zaaihoeveelheid 1,25 gr/m2 : 12,5 kg/ha	
in het gele vakje de opp.invullen in m2				norm landbouw 35 kg/ha	
samenstelling mengsel		percentage	gewicht	eenheid	
Ned. Naam kruiden	wetenschappelijke naam				
Gewone rolklaver (wild)	<i>Lotus corniculatus</i>	15,00%	0,144375	kg	1,2
Margriet (wild)	<i>Leucanthemum vulgare</i>	8,00%	0,077	kg	0,4
Wilde peen (wild)	<i>Daucus carota</i>	16,00%	0,154	kg	0,85
Knoopkruid (wild)	<i>Centarea jacea</i>	16,00%	0,154	kg	1,2
Gewoon duizendblad (wild)	<i>Achillea millefolium</i>	8,00%	0,077	kg	0,16
Cichorei (wild)	<i>Cichorium intybus</i>	6,00%	0,05775	kg	1,3
Luzerne	<i>Medicago sativa</i>	6,00%	0,05775	kg	2
Rode klaver (wild)	<i>Trifolium pratense</i>	5,00%	0,048125	kg	2
Witte klaver (wild)	<i>Trifolium repens</i>	10,00%	0,09625	kg	0,65
			0	kg	
			0	kg	
			0	kg	
Ned. naam grassen	Wet. Naam grassen				
Timotheegras	<i>Phleum pratense</i>	10,00%	0,09625	kg	
		100,00%	0,9625	kilogram	