



RELAND
locatieontwikkeling



HERONTWIKKELING DERPTWEG 13 EN 15

**STEDENBOUWKUNDIG
EN LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL**

11 SEPTEMBER 2020

COLOFON

Titel document:

Herontwikkeling Derptweg 13/15

Datum:

11 september 2020

Status:

Inrichtingsvoorstel

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Opdrachtgever:

Dhr. E. van der Wijst

Derptweg 13/15

5476 VX Vorstenbosch

Auteur/Adviseur

Reland

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

T: 085-0431949

M: info@Reland.nl

www.Reland.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Leeswijzer	4
2 Landschap	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Historie landschap	7
2.3 Analyse bestaand erf	8
2.4 Landschapsontwikkelingsplan	9
3 Ontwerpvoorstel	10
3.1 Inrichtingsvoorstel	10
3.2 Kwaliteitsverbetering Landschap	15
3.3 Beplantingsplan	17



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Derptweg 15 te Vorstenbosch is een recreatief bedrijf gevestigd. Ter plaatse exploiteren de gebroeders van der Wijst een vakantieboerderij met een groepsaccommodatie, dagbestedingsruimte en een kersenboomgaard. Eén van de broers woont in de bijbehorende bedrijfswoning ter plaatse van Derptweg 15. De andere broer woont in de burgerwoning ter plaatse van Derptweg 13. De woning aan Derptweg 13 is klein en onderdeel van een voormalige varkensstal van het voormalige agrarisch bedrijf aan Derptweg 15.

De varkenshouderij is al enige tijd verdwenen, maar de bebouwing en dus ook de woning zijn gebleven. De initiatiefnemers hebben de wens om de woning te slopen en vergroot te herbouwen. Dit heeft geleid tot een gebiedsontwikkeling, waarbij zowel het agrarisch bedrijf met recreatieactiviteiten aan Derptweg 15 als de burgerwoning aan Derptweg 13 actief betrokken zijn en de omliggende functies passief hebben gezorgd voor de input van deze ontwikkeling. Het voornemen is te groeien richting een recreatief bedrijf met agrarische nevenactiviteiten in plaats van een agrarisch bedrijf met recreatieve nevenactiviteiten.

Nu de wens bestaat om de woning te verplaatsen, ontstaat er ook ruimte voor een alternatieve invulling van de achtergebleven locatie.

De ontwikkeling ziet er concreet als volgt uit:

- slopen van de huidige burgerwoning ter plaatse van Derptweg 13;
- herbouw als tweede bedrijfswoning aan de andere kant van Derptweg 15 (richting Leijgraaf). Het verplaatsen is noodzaak in verband met milieuzonering Agrarisch bedrijf aan Derptweg 11;
- omzetten van het agrarisch bedrijf met recreatieve

nevenactiviteiten, naar een recreatiebedrijf met agrarische nevenactiviteiten;

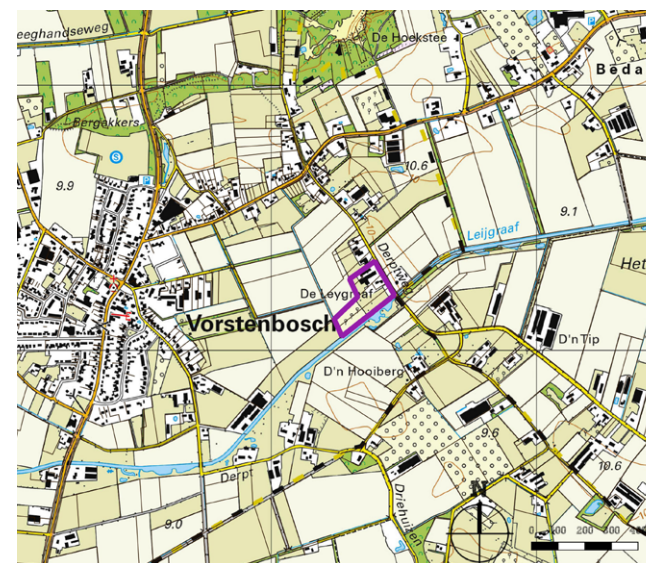
- herinvulling van de achtergebleven locatie van de woning voor parkeren;
- duidelijkheid ten aanzien van de ontsluiting en parkeren van de nieuw te realiseren bedrijfswoning, de huidige bedrijfswoning aan Derptweg 15 en het bedrijf aan Derptweg 15;
- het toevoegen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten in het gebied, die bijdragen aan biodiversiteit, landschappelijke inpassing, beleving en recreatieve structuur.

Op 28 november 2018 heeft de initiatiefnemer middels een principeverzoek om medewerking aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze gevraagd. Op 11 april 2019 is hierop onder voorwaarden een principeakkoord gegeven.

De voorgenomen ontwikkelingen kan alleen via een nieuw bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient dan ook een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Hierbij is de landschappelijke inpassing met een kwaliteitverbetering landschap een onderdeel. Deze rapportage is een uitwerking hiervan.

1.2 Locatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bernheze, op circa 725 meter ten oosten van de kern Vorstenbosch. Het plangebied omvat de percelen aan de Derptweg 13/15 te Vorstenbosch. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Nistelrode, sectie G, nummers 807, 240, 1046, 1047 en 243. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 27.470 m².



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

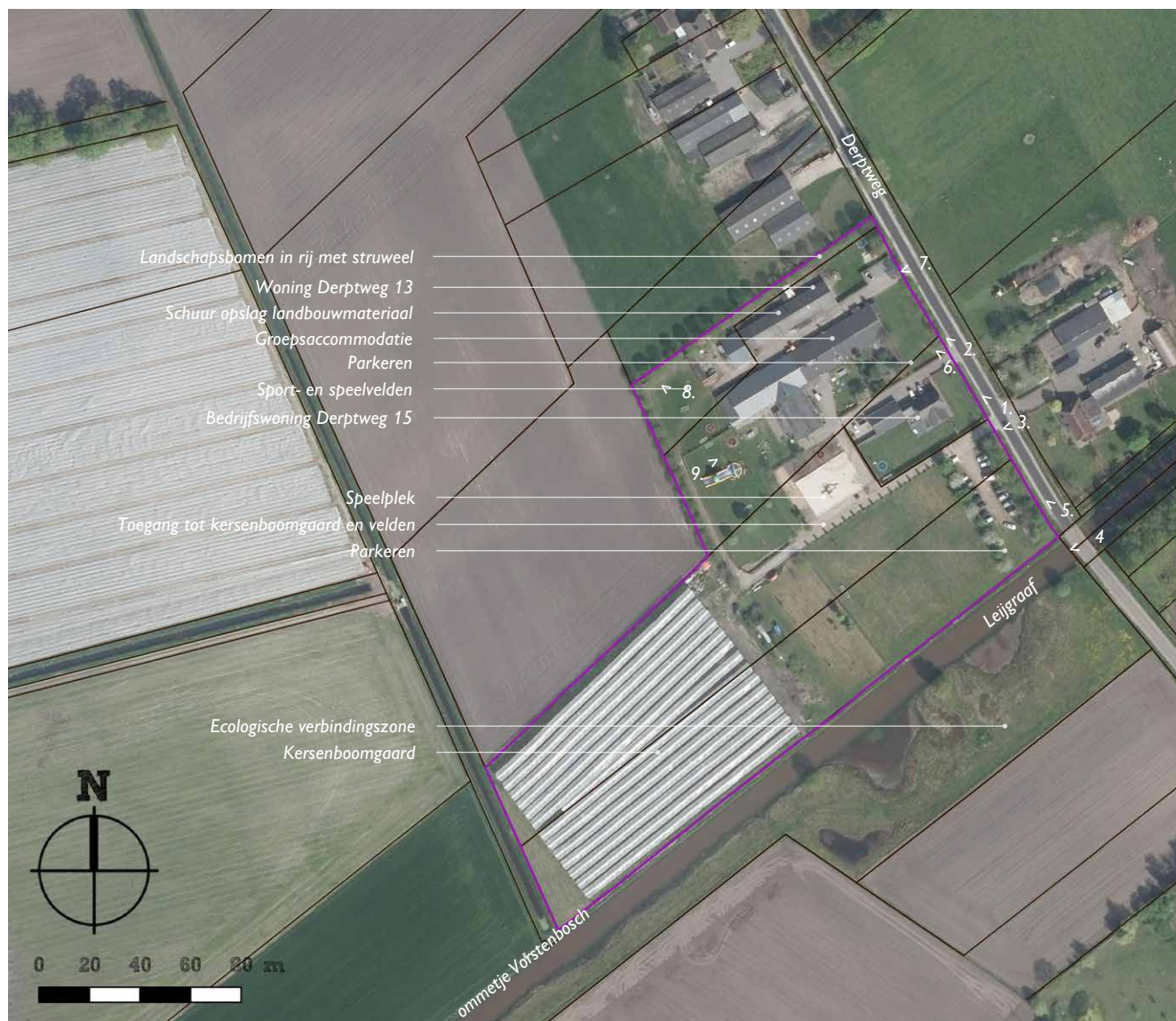


Beeld 1. bedrijfswoning Derptweg 15

1.3 Leeswijzer

Het plangebied en omgeving wordt geanalyseerd in hoofdstuk 2. Door middel van een beschrijving en met beelden wordt de huidige situatie geïnventariseerd in hoofdstuk 2.1. In een analyse van de historische situatie worden de karakteristieke landschapselementen beschreven (hoofdstuk 2.2). Aan de hand van deze twee gegevens is het mogelijk de huidige situatie te beoordelen in kwaliteiten en kansen voor de inrichting (hoofdstuk 2.3).

Hoofdstuk 3 biedt een beschrijving van het gemeentelijke beleid, waarin in hoofdlijn de gemeentelijke visie voor de locatie wordt aangegeven. De kansen en kwaliteiten uit hoofdstuk 2.3, de gemeentelijke visie en de wensen van de opdrachtgever vormen de input voor de stedenbouwkundige positionering van de nieuwe woning (hoofdstuk 4.1). De stedenbouwkundige opzet wordt ondersteund door een landschappelijke inpassing in hoofdstuk 4.2 in combinatie met een Kwaliteitsverbetering Landschap. De nieuwe aanplant is vastgelegd in hoofdstuk 4.3.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. Met cijfers de locatie van de genomen foto's. Deze zijn terug te vinden op volgende pagina's (bron PDOK)

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het uiterste zuidoosten van het buitengebied van de gemeente Bernheze, 720m ten oosten van de kern Vorstenbosch. Het wordt direct ontsloten door de Derptweg. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Leijgraaf, een natuurlijke beek die in de 20^e eeuw gekanaliseerd is. Aan de zuidoost zijde van de beek ligt een aangelegde natte ecologische verbingszone (EVZ).

De Derptweg wordt gekenmerkt door voornamelijk bebouwing ten behoeve van agrarische bedrijven. Ten zuiden, aan de overzijde van de Leijgraaf, is agrarische grond aanwezig en op circa 300 meter een recreatiebedrijf (vakantiegroepsverblijf aan de Scheiweg). De ontsluiting van de kersenboomgaard, parkeerterrein en speelvelden aan Derptweg 15 ligt precies tegenover de locatie Derptweg 16. De bebouwing aan de Derptweg bestaat verder uit een mix van bedrijfswoningen en burgerwoningen.

De Derptweg is een relatief smalle landelijke straat met grasbermen en hier en daar wat bomen (Knotwilg en Esdoorn). Ter hoogte van het grasparkeerterrein en de woning van Derptweg 13 staan Esdoorns in de berm.

Via een burg kan men over de Leijgraaf. Vanaf de brug ervaart men de Leijgraaf en de EVZ goed. Het is een vrij open vlakte met drie solitaire bomen (Knotwilg en twee Eiken). Aan de andere zijde van de brug (noord) wordt de EVZ gevormd door een bossingel van Populieren. Tussen het plangebied en de Leijgraaf ligt een wandelpad, als onderdeel van 'Ommetje Vorstenbosch'.

Het plangebied grenst direct aan de Leijgraaf. Nabij de Derptweg ligt een parkeerterrein omsloten door twee smalle houtsingels van ca 15 jaar oud met divers inheems bosplantsoen. Achter het parkeerterrein ligt een groot sport- en speelveld direct aan het water. Voor de



Beeld 2. Landelijke weg met enkele Esdoorns in berm



Beeld 3. Ontsluiting naar kersenboomgaard, parkeerterrein en speelvelden



Beeld 4. Leijgraaf met EVZ en wandelpad. Rechts plangebied.



Beeld 5. Houtsingel rondom parkeerterrein

groepsaccommodatie is dit een grote meerwaarde in beleving en ruimtelijkheid. De kersenboomgaard ligt achterop het perceel met een verharde entree vanaf de Derptweg.

De bedrijfswoning (Derptweg 15) ligt naast de bedrijfsinrit. Dit is een boerderette met eigen bijgebouw, tuin en inrit. In het kersenseizoen wordt een deel van het bijgebouw gebruikt voor het aan huis verkopen van eigen kersen.

Naast de bedrijfswoning ligt een tweede parkeerterrein op gras. Achter dit parkeerterrein ligt een fruitboomgaard met kleinfruit en kippen. De voormalige varkensschuren nabij de boomgaard zijn omgebouwd tot groepsaccommodaties. Het gebouw omvat drie groepen met verschillende grote en ieder een eigen in- en uitgang met bijbehorende sport- en speelveld.

Naast de groepsaccommodatie staat de woning Derptweg 13 in een voormalige varkensstal. De woning heeft een eigen inrit en tuin. Achter deze woning is nog opslag voor landbouwmaterialen.

Het plangebied is groen omkaderd door een landschapsbomenrij van Essen aan de noord- en oostzijde. Onder deze essen staat deels struweel.

De verschillende ruimtes, zoals speelvelden, tuinen en dergelijke zijn afgeschermd met schuttingen, gaas met klimop en beukenhagen.



Beeld 6. Parkeerterrein met fruitgaard en groepsaccommodatie



Beeld 7. Woning aan Derptweg 13 met tuin en inrit



Beeld 8. Sport- en speelveld met bomenrij en struweel



Beeld 9. Sport- en speelveld met groepsaccommodatie

2.2 Historie landschap

Vorstenbosch is gevestigd op een hoge dekzandrug aan de rand van het beekdal van de Leijgraaf. Dit beekdal was gevormd door een aaneenschakeling van kommen (laagtes in het landschap), die gescheiden werden door ruggen. De Leijgraaf doorsneet deze ruggen, waardoor het water in het natte seizoen kon afstromen richting de Aa.

De Derptweg ligt op zo'n rug tussen twee kommen. Deze weg had een verbindende functie tussen verschillende gehuchten. De naam Derpt betekent van oorsprong 'De Erpse weg', oftewel de weg van Bedaf naar Erp, een dorp 7 km verderop.

Het beekdal werd gekenmerkt door smalle kavels met hooilanden en slootjes. Deze slootjes waren vaak begroeid met vochtminnende beplanting als wilg en els. Deze werden gebruikt voor gerief op het erf. De Leijgraaf was een meanderende beek door het landschap. Deze viel vaak droog en daarom is in de jaren 50 en 60 van 20e eeuw de beek gekanaliseerd en zijn er stuwen aangelegd om het waterpeil te kunnen reguleren. Hierdoor verloor de Leijgraaf zijn karakter met grillige oevers en is deze vervangen door lange rechte delen met steile oevers. Momenteel is het Waterschap Aa en Maas bezig om de oevers weer natuurvriendelijker te maken met een natte EVZ.

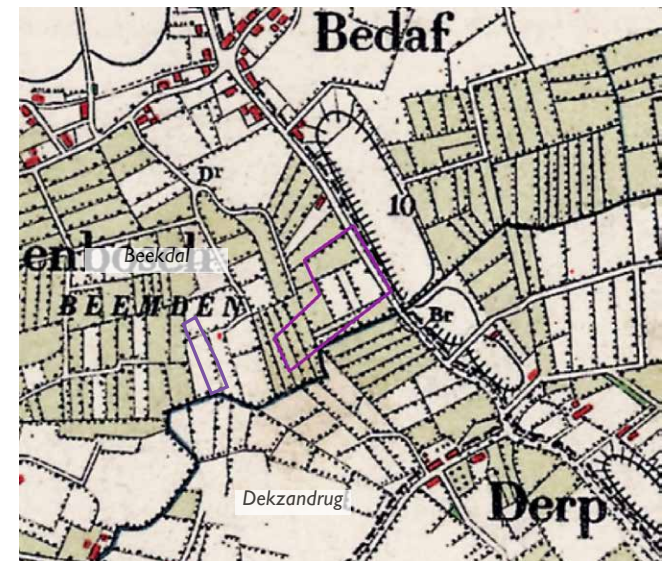
Op de dekzandruggen ontstonden akkercomplexen. Dit waren grote gemeenschappelijke akkers voor telen van granen, boekweit en vlas. Door het aanbrengen van vaste mest uit de potstal zijn deze gronden langzaam hoger geworden tot bolle akkers. Ten noorden van de Derptweg lag zo'n bolle akker.

Op de dekzandruggen nabij beekdalen ontstonden agrarische nederzettingen, zoals Bedaf en Derp. Voor agrariërs een interessant gebied, aangezien de weilanden en akkers op loopafstand lagen. De erven werden gekenmerkt door fruitboomgaarden, struweel, hagen en diverse bomen.

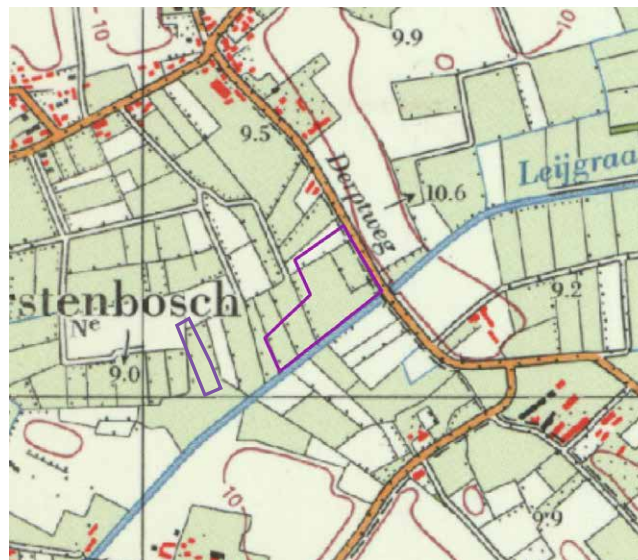
Het plangebied ligt op de rand van een rug, waarbij het gedeelte naast de Leijgraaf onderdeel is van het beekdal.

Tussen de diverse gehuchten vestigden zich aan de Derptweg diverse agrarische bedrijven. Het plangebied is één van de laatst gevestigde agrarische bedrijven in het gebied.

In de jaren 70 tijdens de ruilverkaveling is het kleinschalige karakter van het gebied verdwenen. De randbeplanting is verdwenen, zo ook de grote verschillen tussen de hoge akkers en natte weilanden.



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



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



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

2.3 Analyse bestaand erf

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

Binnen het huidige plangebied liggen verschillende functies, zoals de groepsaccommodatie, wonen en de kersenteelt. Hierbij worden verschillende gasten ontvangen voor verschillende doeleinden. De locatie kan dit qua oppervlakte prima aan, maar de structuur van het erf is niet helder doordat deze functies door elkaar heen lopen. Het erf wordt ontsloten met drie inritten, maar met borden moeten gasten gewezen worden over waar men moet zijn voor welk doel.

De schuren voor groepsaccommodatie en opslag liggen geconcentreerd aan één zijde van het plangebied. De woning Derptweg 13 zit nu in het verlengde van de schuur voor opslag. Hierdoor ontstaat er een menging en versnippering van functies op de verkeerde plek.

Op het erf staan diverse waardevolle landschapselementen, waaronder een fruitboomgaard met kippen en beukenhaag, de landschapsbomenrij van Essen, de beukenhaag rondom de tuin van Derptweg 15 en enkele solitaire bomen op de sport- en speelvelden. Dit vormt een meerwaarde voor de gasten op het terrein. Ook de jonge houtsingel rondom het parkeerterrein naast de Leijgraaf is van waarde door diverse bomen en het assortiment.

Enkele sport- en speelvelden zijn afgezet met gaas en klimop van +/- 1m hoog. Landschappelijk gezien vormt de klimop geen meerwaarde. Daarnaast staat langs de toegang tot kersenboomgaard en velden een rij geschoren Zuilhaagbeuk. Dit is landschappelijk gezien te 'tuintjesachtig' voor de plek.

De ligging van het grote sport- en speelveld naast de Leijgraaf is natuurlijk van grote waarde. De relatie met het water en de natuur is groot. Echter loopt langs het water een openbaar wandelpad. De scheiding tussen de velden en het pad icm de Leijgraaf met natuur is hier niet duidelijk.

Het bedrijf staat ook bekend om zijn kersenboomgaard. Deze kersen worden verkocht aan huis en aan lokale groenteboeren. Dit is vanaf de Derptweg niet beleefbaar, wat jammer is op zo'n zichtlocatie. De kersenboomgaard ligt vrij in het landschap en is verder niet landschappelijk ingepast.

2.4 Landschapsonwikkelingsplan

In februari 2012 is Landschapsbeleidsplan Bernheze 2012 – 2022 definitief gemaakt. Dit plan is de ontwikkelingsgerichte beleidsvisie om sturing te kunnen geven aan komende voorzienbare ontwikkelingen in het buitengebied. Tegelijkertijd geeft het een handvat om de wenselijkheid van de onvoorzienbare ontwikkelingen te kunnen beoordelen. De hoofd- en deelkeuzes die de gemeente voorstaat zijn in het plan verwoord en verbeeld. Bij de verdere uitwerking van het landschapsonwikkelingsplan dient steeds onderzocht te worden hoe deze keuzes vertaald kunnen worden naar concrete uitvoering in het veld.

Het plangebied wordt gerekend tot het Dekzandruggen en - vlaktenlandschap, relatief hooggelegen droge oost-west georiënteerde ruggen met oude bebouwingslinten en complexen en laaggelegen tamelijk open vlakten ertussen.

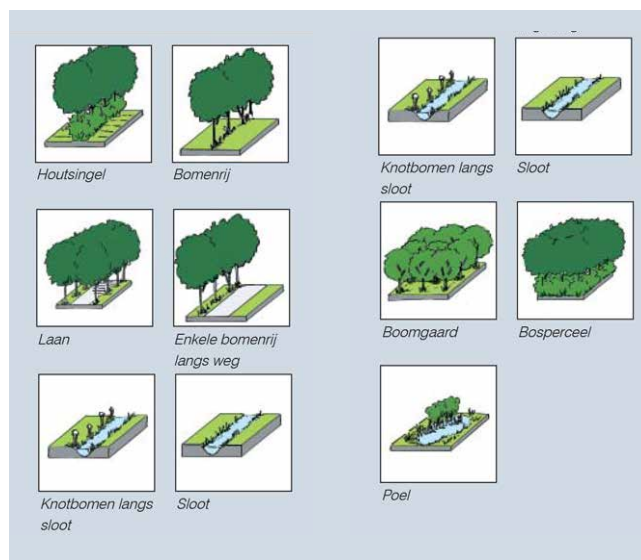
Gestreefd wordt naar verbetering van de beeldkwaliteit door aanleg en onderhoud van erfbeplantingen. Op de ruggen ligt de kenmerkende lintbebouwing met kenmerkende kleine landschapselementen (bosjes en perceelgrensbeplanting) en erfbeplanting. Daarnaast moet de beleefbaarheid en toegankelijkheid van de Leijgraaf vergroot worden, door benutting van ruimte voor wandelpad en typerende beplanting langs de waterloop.

Conclusie

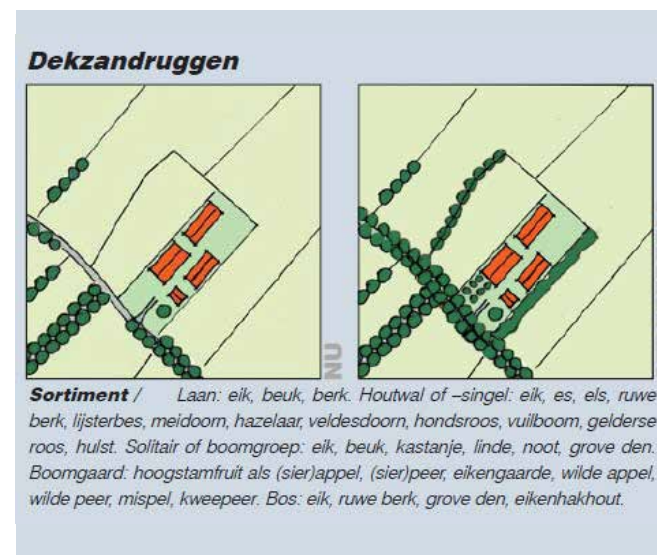
Het erf met woningen en parkeerterrein nabij de Derptweg vormt onderdeel van de Dekzandruggen, waarbij het landschappelijk erf een sterk onderdeel vormt in relatie tot de bebouwing. De sport- en speelvelden en kersenboomgaard vormen onderdeel van de dekzandvlakten. Het terrein moet beleefbaar gemaakt worden, met relatief open gedeelten. Ook herkenning van de watergang de Leijgraaf vergroten door gebiedseigen beplanting.



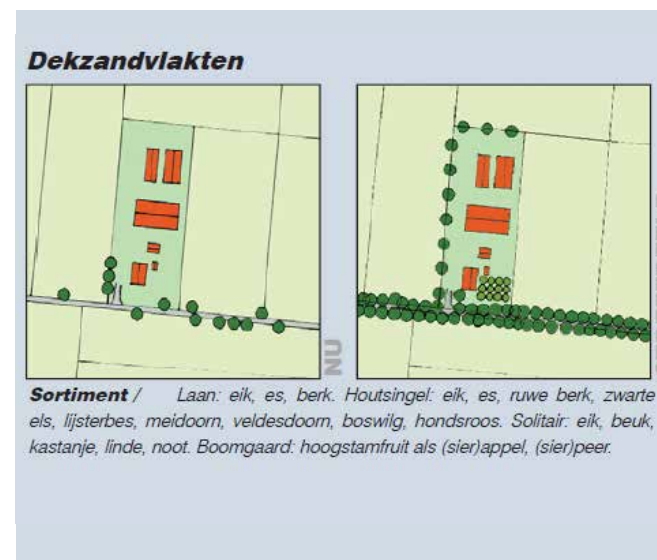
Uitsnede 'Kwaliteitsbeeld', plangebied aangeduid in paars (Landschapsbeleidsplan Bernheze 2012 - 2022)



Uitsnede 'Bouwstenen' voor Dekzandgebied (Landschapsbeleidsplan Bernheze 2012 - 2022)



Uitsnede 'Overzicht voorbeeldschetsen verbetering beeldkwaliteit erven' (Landschapsbeleidsplan Bernheze 2012 - 2022)



Uitsnede 'Overzicht voorbeeldschetsen verbetering beeldkwaliteit erven' (Landschapsbeleidsplan Bernheze 2012 - 2022)

Achter de bedrijfswoning aan de noordwest-zijde komt een nieuw bijgebouw met voorruimte voor het parkeren van minimaal twee auto's. Dit bijgebouw vormt tevens een fysieke afscheiding tussen de twee bedrijfswoningen.

De architectuur van de nieuw te bouwen woning is geïnspireerd op een Brabantse landelijke woning met eigentijdse detaillering. Er wordt gewerkt met natuurlijke materialen zoals rood-bruine baksteen, hout, gesmoorde pannen en riet. Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofdwoning.

De bestaande inrit naar de kersenboomgaard wordt ruim opgezet tussen de twee bedrijfswoning, waardoor hier ruimte is voor een groene begeleiding. Dit wordt nader toegelicht in de landschappelijke inpassing. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld van steenmassa en groen langs de Derptweg.

De inrit naar de bedrijfswoning aan de Derptweg 15 en voor diensten van de groepsaccommodatie blijft gehandhaafd. De oude inrit naar de woning aan de Derptweg 13 wordt de nieuwe inrit naar de twee parkeerplaatsen voor de groepsaccommodatie. Daarnaast vormt het ook een inrit voor het landbouwverkeer naar de schuur.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt op de overgang van de dekzandrug naar de vochtige laagte van de Leijgraaf. Aan de Derptweg liggen de erven met woonbebouwing en groepsaccommodatie afgewisseld met groen. De sport- en speelvelden en de kersenboomgaard liggen achter de erven. De overgang tussen de landschapstypen ligt tussen de twee erven en het achterliggende terrein. Deze zal benadrukt worden met de soorten beplanting van de gekozen landschapselementen.



Diverse moderne landelijke woningen ter inspiratie

Met de bouw van de nieuwe bedrijfswoning is het behouden van de bestaande jonge houtsingels niet haalbaar. De singels worden gecompenseerd door bosplantsoen elders binnen het plangebied.

Tussen de Leijgraaf en de nieuwe bedrijfswoning ligt een omhaagde hoogstam kersenboomgaard. Vanaf de Derptweg is hierdoor de bedrijfsactiviteit (het verkopen van kersen) visueel zichtbaar en beleefbaar. Vanuit de woning blijft onder de kronen van de bomen het zicht op de Leijgraaf en de EVZ zichtbaar en versterkt het gevoel van landelijk wonen. De haag bestaat uit een mengeling van inheemse soorten. De onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.

Achter de kersenboomgaard ligt een laagte voor het opvangen van regenwater van de nieuw te bouwen woning. Deze staat niet in verbinding met de Leijgraaf.

De tuinen van de bedrijfswoningen worden grotendeels omheind door beukenhagen. Aan de voorzijde een lage haag en achter door een hoge haag van maximaal 1,8m.

Tussen de bedrijfswoningen ligt de entree naar de Kersenboomgaard. Deze wordt begeleid door een berm met 1 rij landschapsbomen van Zwarte els.

De parkeerterreinen zijn omhaagd door een haag met mengeling van inheemse soorten. De terreinen zijn landelijk ingericht met halfverharding (bijvoorbeeld Achterhoeks padvast) en grasbetonkeien. Tussen de parkeervakken staan enkele solitaire kersenbomen in grazige vegetatie.

De bestaande rand met de noordelijke burens wordt aangesterkt door inheemse struweelbeplanting. De bestaande achtergrens langs de sport- en speelvelden (westzijde) blijft gehandhaafd zoals deze is. Een bomenrij



Landschappelijke inpassing

van Essen met enkele struwelen. Hierdoor heeft men vanaf de groepsaccommodatie zicht op het achterland; een gevoel van landelijkheid.

De sport- en speelvelden zijn afgeschermd door paal met draad (of gaashekwerk, indien gewenst). Hierdoor wordt pad voor de trekker vanaf de schuur met opslag landbouwmateriaal naar de kersenboomgaard afgeschermd, maar het zicht op het achterland behouden. Door de transparantie blijft het zicht op het achterland behouden. (huidige afscheiding van gaas met klimop tot 1m kan indien gewenst ook behouden blijven). Tussen de Leijgraaf met wandelpad en de sport- en speelvelden staan enkele knotwilgen als visuele scheiding. Op enkele plekken zijn openingen gemaakt die de zichtlijn vanaf het grote terras van de groepsaccommodatie versterken.

Enkele solitaire inheemse bomen op de sport- en speelvelden bieden ruimte voor schaduw op de terreinen.

De buitenterrassen nabij de groepsaccommodaties worden afgeschermd door een wal met beplanting en akoestische wanden. Hierdoor wordt er zowel visueel als qua geluid zoveel mogelijk afgeschermd naar het achterland richting de Leijgraaf.

Tussen het grote sport- en speelveld en de kersenboomgaard ligt een hindernissenparcours. Dit is een terrein met ruigte struweel, bomen en diverse toestellen. Het terrein is afgeschermd met paal en draad en poorten.

De kersenboomgaard wordt afgeschermd door een Elzenhaag om de wind af te vangen op de kersen en de teeltondersteunende voorzieningen vanuit het landschap gezien te verzachten. De overhoeken zijn ingezaaid met kruidenmengsel en worden extensief beheerd.



Referentiebeeld omhaagde hoogstam kersenboomgaard



Referentiebeeld haag met mengeling inheemse soorten



Referentiebeeld lage beukenhaag



Referentiebeeld hoge beukenhaag



Referentiebeeld parkeerplaats met halfverharding



Referentiebeeld afscherming met paal en draad (of schapengaas)



Referentiebeeld Zwarte els



Referentiebeeld houtsingel



Referentiebeeld Elzenhaag



Referentiebeeld knotwilgen langs Leijgraaf

3.2 Kwaliteitsverbetering Landschap

Conform de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant moet bij de ruimtelijke ontwikkeling van het omschakelen van de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming, een bijdrage worden geleverd aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

De notitie toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader (van 2 december 2015 Regionaal Ruimtelijk Overleg) voor de regio Noordoost Brabant. Hierin wordt bepaald wat de basisinpassing moet zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierin wordt bepaald dat de ontwikkeling onder categorie 3 valt: De beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Aan de hand van bijgaand overzicht wordt de waardeverandering van het perceel berekend en de nodige investering in het landschap. De toegepaste landschapselementen in de landschappelijke inpassing zijn gewaardeerd conform de norm van STIKA (subsidieregeling Groen Blauwe diensten). Conform de berekening kan voldaan worden aan de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap'.

Kwaliteitsverbetering Derptweg 13/15 Vorstenbosch, gemeente Bernheze			
Familie van der Wijst			
			 d.d. 11 september 2020
Waardebepaling grond			
Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden hebben we de indicatieve prijzen van gemeente Bernheze gehanteerd.			
De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de subsidie Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant.			
omschrijving Broekstraat 13A	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie Agrarisch bouwvlak			
Agrarische Bedrijwoning	110,00 m ²	€ 70,00	€ 7.700,00
Agrarisch bouwblok	7.305,00 m ²	€ 20,00	€ 146.100,00
Wonen bouwkaavel grondgebonden	470,00 m ²	€ 250,00	€ 117.500,00
Agrarisch grond (onbebouwd) teeltonderstenende voorziening	15.811,00 m ²	€ 7,50	€ 118.582,50
Agrarisch grond (onbebouwd)	3.651,00 m ²	€ 5,50	€ 20.080,50
	27.347,00 m ²		€ 409.963,00
Nieuwe situatie Bedrijf			
Intensieve recreatie / horeca buitengebied (bebouwd)	7.885,00 m ²	€ 40,00	€ 315.400,00
Agrarisch grond (onbebouwd) teeltonderstenende voorziening	15.391,00 m ²	€ 7,50	€ 115.432,50
Agrarisch grond (onbebouwd)	4.071,00 m ²	€ 5,50	€ 22.390,50
TOTAAL	27.347,00 m ²		€ 453.223,00
Vershil Huidig - Nieuw			
Factor % waardevermeerdering als tegenprestatie	20,00 %		€ 43.260,00
Bijdrage tegenprestatie			€ 8.652,00

Kosten tegenprestatie				
omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Opruimingswerkzaamheden				
Verwijderen bijgebouw	0,00 m²	€ 25,00		€ -
Verwijderen verharding	0,00 m²	€ 5,00		€ -
Aanplant groenvoorzieningen				
Aanbrengen bomen	19 st	€ 64,90		€ 1.233,10
inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering				
Aanbrengen knotbomen	4 st	€ 11,42		€ 45,68
inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering				
Aanbrengen fruitbomen	13 st	€ 64,90		€ 843,70
solitaire bomen rondom de nieuwe woningen				
inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering				
Aanbrengen plantsoen hagen	1.237 st	€ 1,66		€ 2.053,42
aanplant van het haagplantsoen				
inclusief grondwerk en grondverbetering				
Aanbrengen Elzensingel	354 st	€ 1,66		€ 587,64
aanplant van het bosplantsoen				
inclusief grondwerk en grondverbetering				
Aanbrengen bosplantsoen houtsingel	475 st	€ 1,66		€ 788,50
aanplant van het bosplantsoen				
inclusief grondwerk en grondverbetering				
Instandhouding groenvoorzieningen				
Snoeien van bomen	19 st	€ 3,34	6	€ 380,76
Snoeien knotwilgen	4 st	€ 2,68	6	€ 64,32
Snoeien van hoogstamfruitboom	13 st	€ 5,34	6	€ 416,52
Scheren van haag	122 m¹	€ 1,17	6	€ 856,44
inclusief afvoeren				
Scheren gemengde hagen	272 m¹	€ 1,17	6	€ 1.909,44
inclusief afvoeren				
Onderhoud Elzenhaag	177,00 m¹	€ 0,56	6	€ 594,72
Onderhoud hakhoutsingel	7,44 are	€ 11,59	6	€ 517,38
inclusief afvoeren				
Totaal tegenprestatie excl. BTW				€ 10.291,62
Conclusie				
Bijdrage tegenprestatie		€	8.652,00	
Totaal tegenprestatie (excl. BTW)		€	10.291,62	
Verschil		€	1.639,62-	
De tegenprestatie voor kwaliteitsverbetering landschap wordt gehaald.				

3.3 Beplantingsplan

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

Hagen

Beukenhaag laag



Aanplant

- Voortuin aanplanten met haagbeuk (*Carpinus betulus*) of veldesdoorn (*Acer campestre*) minimaal 80/100. 1 soort in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter (55m, 220 stuks).

Beheer

- De lage beukenhaag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1m.
- Maaisel afvoeren.

Beukenhaag hoog



Aanplant

- Achtertuin aanplanten met groene haagbeuk (*Carpinus betulus*) minimaal 120/150. Deze in één rij aanplanten met minimaal 3 planten per meter (67m, 201 stuks).

Beheer

- De hoge beukenhaag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1,8m.
- Maaisel afvoeren.



Beplantingsplan

Gemengde haag laag dekzandrug



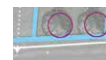
Aanplant

- Aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen. Deze in één rij aanplanten met minimaal 3 planten per meter (185m, 555 stuks).
- Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort in het volgende assortiment (Meidoorn niet toegestaan ivm bufferzone bacterievuur 2018, zie NVWA):
 1. Veldesdoorn (Acer campestre)
 2. Wollige sneeuwbal (Viburnum lantana)
 3. Liguster (Ligustrum vulgare)
 4. Krent (Amelanchier lamarckii)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,2m breed en minimum 0,7m en maximum van 1,2m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt;
- Maaisel afvoeren.

Gemengde haag laag dekzandvlakte



Aanplant

- Aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen. Deze in één rij aanplanten met minimaal 3 planten per meter (87m, 261 stuks).
- Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort in het volgende assortiment (Meidoorn niet toegestaan ivm bufferzone bacterievuur 2018, zie NVWA):
 1. Veldesdoorn (Acer campestre)
 2. Gelderse roos (Viburnum opulus)
 3. Sleedoorn (Prunus spinosa)
 4. Krent (Amelanchier lamarckii)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,2m breed en minimum 0,7m en maximum van 1,2m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt;
- Maaisel afvoeren.

Elzenhaag



Aanplant

- Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen (60-110cm). Deze in dubbele rij aanplanten in verschoven verband met 1 plant per meter (177m, 354 stuks) met de volgende soorten:
 1. 90% Zwarte elzen (Alnus glutinosa),
 2. 10% Boswilg (Salix caprea)

Beheer

- De haag minimaal 1x per 2 jaar scheren of afzetten.
- Takken mogen niet in het element worden verwerkt.
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt.
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart. Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.

Landschapsboom

Bomenrij



Aanplant

- Bomen planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten). In de rij mogen diverse soorten worden aangeplant. Keuze uit de volgende soorten (15 stuks):
 - Zwarte els (Alnus glutinosa) 14-16
 - Haagbeuk (Carpinus betulus) 14-16
 - Berk (Betula pendula) 14-16
 - Iep (Ulmus laevis) 14-16

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.

Bomenrij Knotwilg



Aanplant

- Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).
- **Voldoende ruimte aanhouden voor beheer Leijgraaf** (minimaal 4m uit insteek talud Leijgraaf)
- Schietwilg geknot (Salix alba) 14-16 (4 stuks)

Beheer

- Bomen periodiek knotten minimaal 1 maal per 5 jaar op 1,8m hoogte.
- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart. Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.

Solitaire bomen



Aanplant

- Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).
- Haagbeuk (Carpinus betulus) 14-16 (2 stuks)

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.

Houtsingel dekzandrug



Aanleg:

De houtsingel is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in een kruislings plantverband van 1,25 x 1,25m (breedte afhankelijk van de plek, maar bijvoorkeur minimaal 3 rijen).

In de houtsingel (300 stuks) staan de volgende soorten:

- 20% Acer campestre (Veldesdoorn)
- 20% Rhamnus frangula (Vuilboom)
- 15% Ligustrum vulgare (Liguster)
- 5% Betula pendula (Berk)
- 5% Sorbus aucuparia (Lijsterbes)
- 20% Viburnum lantana (Vollige sneeuwbal)
- 15% Amelanchier lamarckii (Krent)

Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 7 jaar) afgezet, waarbij per 100m element maximaal 10 overstaanders gehandhaafd mogen worden.

Houtsingel dekzandvlakte



Aanleg:

De houtsingel is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in een kruislings plantverband van 1,25 x 1,25m (breedte afhankelijk van de plek, maar bijvoorkeur minimaal 3 rijen).

In de houtsingel (175 stuks) staan de volgende soorten:

- 20% Acer campestre (Veldesdoorn)
- 5% Prunus avium (Zoete kers)
- 5% Sorbus aucuparia (Lijsterbes)
- 10v% Tilia cordata (Linde)
- 20% Viburnum opulus (Gelderse roos)
- 20% Corylus avellana (Hazelaar)
- 20% Amelanchier lamarckii (Krent)

Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 7 jaar) afgezet, waarbij per 100m element maximaal 10 overstaanders gehandhaafd mogen worden.

Fruitboomgaard:



Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).

Onderstaand assortiment toepassen op willekeurige plek in de boomgaard. Alternatieven zijn mogelijk, indien streekeigen. Achter de naam staat de grootte van de aanplant en het aantal:

- Dubbele meikers 10-12, 2 stuks
- Mierlose zwarte 10-12, 2 stuks
- Morel 10-12, 2 stuks
- Udense spaanse 10-12, 3 stuks
- Varikse zwarte 10-12, 2 stuks
- Hedelfinger 10-12, 2 stuks

Beheer:

- De bomen zo 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 (behalve ruwe berk, zie bovenstaand). Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.