



LANDSCHAPSPLAN OUDE VEGHELSEDIJK 22

LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL

28 JULI 2022

COLOFON

Titel document:

Landschapsplan Oude Veghelsedijk 22

Datum:

28 juli 2022

Status:

Inrichtingsvoorstel

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

Oude Veghelsedijk 22
5476 KE Vorstenbosch
M: pevak@hotmail.com

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: info@VanDoorenLandschap.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Kwaliteiten en kansen	5
2.3 Historie landschap	6
2.4 Beleid	7
2.4.1 Landschapsbeleidsplan	7
2.4.2 Bebouwingsconcentratie	8
3 Landschapsplan	9
3.1 Uitgangspunten planvorming	9
3.2 Inrichtingsvoorstel	10
3.3 Beplantingsplan	12
3.4 Beheerplan	15
BIJLAGE I Landschapsplan	17
BIJLAGE II Beplantingsplan	18
BIJLAGE III Fruitsoorten inheems	19
BIJLAGE IV Beheerplan	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn twee broers en hebben een voormalige intensief agrarisch bedrijf gekocht aan de Oude Veghelsedijk 22 te Vorstenbosch. Zij zijn voornemens de schuren voor de intensieve veehouderij te saneren en het agrarische bouwvlak om te vormen naar een burgerwoning met ruim bijgebouw op een woonbestemming. Daarnaast wordt op het perceel een nieuwe woning met bijgebouw gebouwd volgens de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

De gemeente Bernheze is in principe bereid aan dit initiatief medewerking te verlenen onder voorwaarden. Eén van de voorwaarden is een goede ruimtelijke situatie te creëren met een landschappelijke verantwoording. Deze rapportage is een uitwerking van een integraal stedenbouwkundig- en landschapsplan.

1.2 Locatie

Het plangebied ligt aan de Oude Veghelsedijk 22 in het buitengebied van Vorstenbosch gemeente Bernheze. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie G, perceelsnummer 298. Aangezien een deel van het huidige bouwvlak ligt op het perceel van de burens, wordt dit perceel meegenomen in het plan. Dit perceel betreft gemeente Nistelrode, sectie G en perceelsnummer 301.

1.3 Leeswijzer

Het plangebied en omgeving wordt geanalyseerd in hoofdstuk 2. Aan de hand van een beschrijving en beelden is de huidige situatie geïnventariseerd in hoofdstuk 2.1. In een analyse van de historische situatie worden de karakteristieke landschapselementen beschreven (hoofdstuk 2.2). Hoofdstuk 2.3 biedt een beschrijving van het gemeentelijke beleid, waarin in hoofdlijn de gemeentelijke visie voor de locatie wordt aangegeven.

Hoofdstuk 3 biedt de uitwerking van het landschapsplan voor het initiatief. Paragraaf 1 geeft overzichtelijk weer wat de uitgangspunten zijn voor de planvorming, waarna de uitwerking volgt in paragraaf 2 in woord en beeld. De beplanting uit de landschappelijke inpassing is uiteengezet in hoofdstuk 3.2.



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



Beeld 1. Huidige woning (bron: Google.com)

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van gemeente Bernheze, 50m meter ten zuiden van de kern Vorstenbosch, aan de Oude Veghelsedijk. De naaste omgeving heeft een landelijk en halfopen karakter op een oude dekzandrug. De Oude Veghelsedijk heeft aan beide zijde groene bermen met een ondiepe watergang. Er staan geen laanbomen nabij het plangebied.

In de omgeving van het plangebied staan enkele boerderijen met bijbehorende schuren en een burgerwoning met bijgebouw. Tussen de bebouwing is veel zicht op agrarische grond met groenstructuren. Ten noorden van het plangebied ligt een bolle akker.

Binnen het plangebied staat een bedrijfswoning uit 1965. De bedrijfswoning heeft een tuin aan de noordzijde met hoge haag aan de straatzijde. Achter de woning staan oude schuren voor het houden van varkens. Rondom de schuren liggen weides en een uitloopterrein voor de paarden.

Het plangebied kent twee inritten, één privéinrit naar de bedrijfswoning en bijgebouw en één zakelijke inrit ten noorden van de varkensschuren. De noordelijke inrit wordt begeleid door een houtsingel met fruitbomen, wilgen en meidoorn. De singel is verwaarloosd.

Aan de zuidzijde, op de grens met buurman zuid, staat een rij rode beuken en daarna knotwilgen. Tussen de beuken en knotwilgen ligt verharding voor het in en uitrijden van de veldschuur van de buurman. De boom in de weide tussen de rij rode beuken en bedrijfswoning is inmiddels gekapt. In dezelfde weide staan aan de straatzijde knotberken. Een deel is dood en in slechte staat.

Op het terrein staat hier en daar groen in de vorm van struweel of boom. Deze zijn veelal uitheems of in slechte staat.



Luchtfoto met aanduiding plangebied. De nummers verwijzen naar de beelden op pagina's 3 en 5.

2.2 Kwaliteiten en kansen

Op het terrein merk je dat de agrarische activiteiten stil hebben gestaan. Zowel de bebouwing als beplanting zijn verwaarloosd en hebben achterstallig onderhoud.

De randen zijn over het algemeen groen aangekleed. De rode beuk zijn goed onderhouden. De knotberken zijn in slechte staat, door slecht onderhoud en het prikkeldraad groeit in de stam. Dit zijn geen duurzame bomen. De houtsingel aan de noordzijde is door middel van groot onderhoudssnoei bruikbaar om te behouden. Het vormt een mooie groene overgang van de bolle akker naar het plangebied.



Beeld 2. Perceel buurman zuid met bomenrij rode beuk (Bron: Google.com)



Beeld 3. Zicht op achterland vanaf rijbaan (Bron: Google.com)



Beeld 4. Zicht op bolle akker (Bron: Google.com)



Beeld 5. Inrit met houtsingel noord



Beeld 6. Huidige schuren met paardenweides

2.3 Historie landschap

Het plangebied ligt op een oude lange dekzandrug. Deze loopt van Erp naar Vorstenbosch, parallel aan de beek De Leijgraaf. Dit is een uitermate geschikte combinatie om op de omliggende gronden landbouw te bedrijven. De meer droge delen (witte kavels) waren geschikt voor akkerbouw, de vochtige delen voor hooiland (licht groene kavels) en de ongeschikte grond voor landbouw bleef ongemoeid. Dit bleef moeras; te nat om te bewerken.

Het plangebied ligt aan de rand van de hoge dekzandrug op de overgang naar het beekdal van de Leijgraaf. In 1893 zien we reeds activiteiten aan de Leijgraafweg met strokenverkaveling binnen het plangebied. Op de kaart in 1900 zien we duidelijk de 'bolle akkers'; hoger gelegen delen in het landschap door aanvoeren van mest en plaggen uit de potstallen voor de vruchtbare gronden in de akkerbouw. Deze liggen ten noorden van het plangebied.

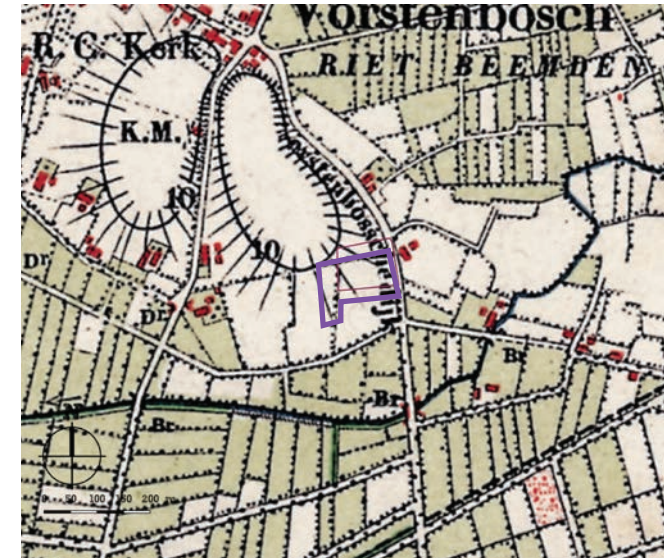
De verkaveling in en rondom het plangebied was willekeurig. De randen van de akkers en hooilanden zijn begroeid met houtsingels, struweelhagen en bomenrijen om deze randen te markeren en het vee te keren. Tevens dienden deze houtopslag voor gerief en als houtvoorraad voor de kachel. De zandpaden werden beplant met laanbomen.

Met de ruilverkaveling zijn de smalle kavels met randbeplanting grotendeels verloren gegaan en hebben plaatsgemaakt voor grote blokverkaveling. Ook is binnen het plangebied in deze periode de bedrijfswoning met varkensschuren gebouwd.

Inmiddels zijn enkele boeren gestopt, schuren gesloopt en de bedrijfswoning omgeschakeld naar burgerwoning. De gronden in de omgeving worden nu vooral in gebruik genomen voor akkerbouw en voor het grazen van schapen en paarden. Daarnaast heeft de kom Vorstenbosch uitgebreid op een deel van de bolle akker.



Plangebied historische kaart 1893, plangebied in paars (Bron PDOK)



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)

2.4 Beleid

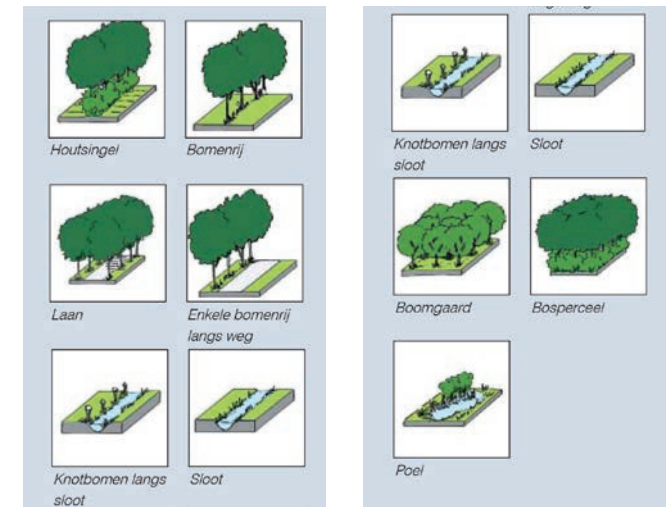
2.4.1 Landschapsbeleidsplan

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 waar de gemeente voor staat, 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.

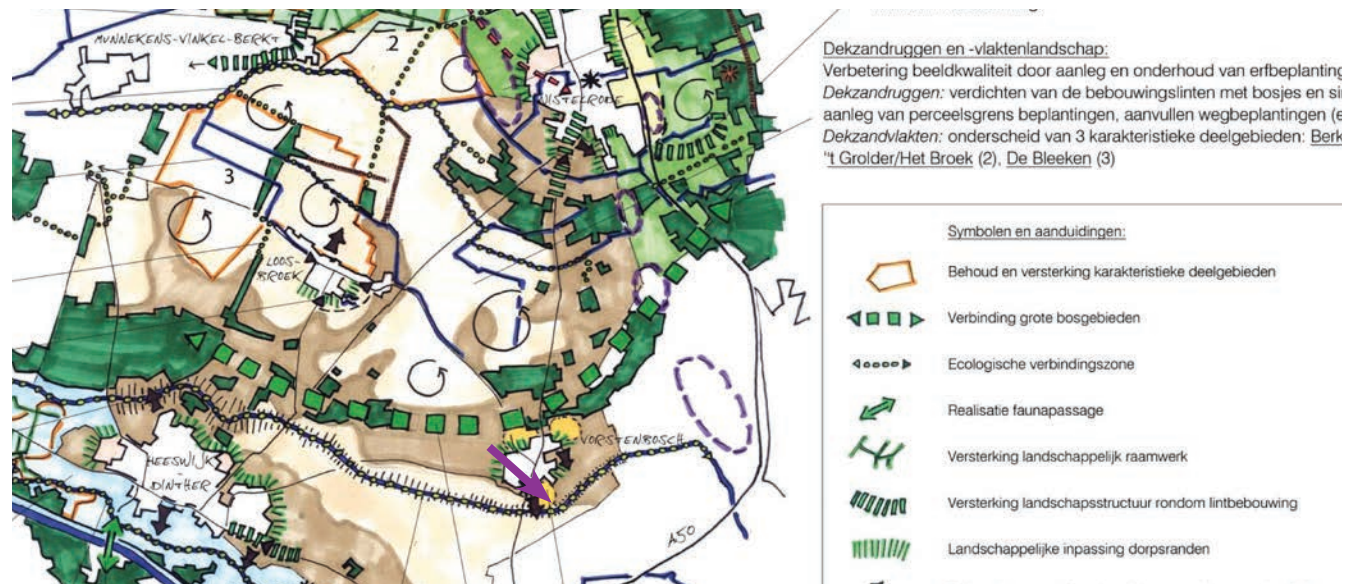
Het plangebied wordt gerekend tot het Dekzandruggen en - vlaktenlandschap. De sinds eeuwen bewoonde ruggen onderscheiden zich door een kleinschalige en veelvormige opbouw. De bebouwingskernen en linten met de oude bouwlanden eromheen vormen een mozaïek.

Belangrijke opgaven bij regie op beeldkwaliteit en inpassing zijn:

- Behoud van de openheid op verschillende schaalniveaus, van de oude bouwlanden;
- verbeteren beeldkwaliteit (beplanting, kleur- en materiaalgebruik, positie en richting van bebouwing);
- stimuleren gebruik gebiedseigen erfbeplanting en assortiment;
- landschappelijke inpassing erven gebaseerd op de specifieke karakteristieken van het gebied;
- inpassing is maatwerk;
- regelen van (duurzaam) beheer van erfbeplantingen.



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



Uitsnede Landschapvisie op hoofdlijnen. Aanduiding plangebied in paars.
(Landschapsbeleidsplan Bernheze 2012 - 2022)

2.4.2 Bebouwingsconcentratie

Gemeente Bernheze heeft een gebiedsvisie opgesteld voor alle bebouwingsconcentraties binnen de gemeente. Hierbij wordt een wensbeeld gegeven waarop bestuursniveau projecten gestuurd kunnen worden. De bevindingen zijn vastgelegd in 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze' van 13 september 2021.

De Oude Veghelsedijk vormt een karakteristieke dorpsentree vanuit zuidoostelijke richting. De bestaande boerderij aan de Oude Veghelsedijk 45 geeft het historische karakter van de straat en tevens als begeleiding van de passant richting het dorp. Voorbij het plangebied (voorbij de bestaande houtwal aan de noordzijde) krijgt men vanaf de Oude Veghelsedijk over de bestaande bolle akker zicht op de karakteristieke molen en kerk in het dorp.

De locatie Oude Veghelsedijk 22 maakte deel uit van de eerdere gebiedsvisie bebouwingsconcentraties, maar is niet meegenomen in de geactualiseerde visie bebouwingsconcentraties. De reden is dat kernrandzones, waar de locatie deel van uit maakt, geen deel uit maken van de geactualiseerde visie bebouwingsconcentraties. In die geactualiseerde gebiedsvisie staat de Oude Veghelsedijk 22 aangegeven als bestaande bebouwing. Zie bijgaande analysekaart uit Bebouwingsconcentraties Bernheze.

Hier is sprake van een bestaand bouwvlak zonder zichtlijn, waarde openheid of een andere kwalitatieve aanduiding die bebouwing onwenselijk acht. Tegenover het plangebied ligt een aanduiding 'reeds geplande afronding dorpsrand met een landschapsvenster'. De locatie ligt in de periferie van Vorstenbosch en die zou als het ware aangeduid kunnen worden als liggend in de kernrandzone. Een kernrandzone is een plek waar mogelijk een RvR-woning zou kunnen komen, als het een kwalitatief voordeel oplevert. Door de sanering

van de intensieve veehouderijlocatie wordt dit kwalitatieve voordeel behaald. Ook past deze ontwikkeling binnen de visie op het gebied, ofwel als invulling van de kernrandzone op basis van een kwalitatieve meerwaarde. Deze wordt gehaald door het versterken van de rafelrand met nieuw landschapsgroen in combinatie met zicht op achterliggend landschap, passende landelijke architectuur en respect voor bestaande groenstructuren.



Uitsnede Analysekaart. Aanduiding plangebied in paars.
(‘Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze’ van 13 september 2021)

3 Landschapsplan

3.1 Uitgangspunten planvorming

De initiatiefnemers zijn voornemens de agrarische activiteiten te staken. De schuren worden hiervoor gesloopt en afgevoerd. De bestemming met bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning (750m³) met een bijgebouw van maximaal 500m². De huidige bedrijfswoning wordt gesloopt en elders binnen het plangebied herbouwd.

Daarnaast wordt er door middel van de Ruimte-voor-Ruimte (RvR) regeling een nieuwe woning (1.000m³) met bijgebouw geplaatst binnen het plangebied. Partner van initiatiefnemer van de RvR-woning wil haar beroep als bemiddelingscoach in een apart bijgebouw naast de nieuwe woning uitoefenen.

In het veld op het perceel van buurman west ligt een paardenweide met een schuilhok. Deze situatie blijft ongewijzigd. Schuilhok blijft behouden.

Voor de inrichting gelden een paar uitgangspunten voor de planvorming. Onderstaand een overzicht van de uitgangspunten van de initiatiefnemers en gemeente:

Uitgangspunten bedrijfswoning:	initiatiefnemer	oude
---	------------------------	-------------

- Nieuw bijgebouw van 500m² als één element, met overheaddeuren aan de lange zijde en aan de twee korte zijdes;
- Voldoende verharde ruimte om het bijgebouw met auto's en aanhangers te bereiken;
- Voldoende ruimte voor gasten om te parkeren op eigen terrein;
- De nieuwe woning wordt gebouwd buiten de locatie van de huidige bedrijfswoning. Hier blijft men wonen, totdat de nieuwe woning gereed is.
- Vanuit de woning zicht op het achtergelegen landschap;

- Groene rand met buurman zuid zoveel mogelijk behouden (rode beuk en knotwilgen);
- Een harde afscheiding tussen buurman RvR woning ter hoogte van de tuin ivm privacy en geluid;
- Toegankelijk veldschuur buurman zuid zo min mogelijk belemmeren (in overeenstemming met buurman zuid).

Uitgangspunten initiatiefnemer RvR woning:

- Nieuwe woning met twee aparte gebouwen met gezamenlijk oppervlakte van maximaal 100m²;
- Eén bijgebouw voor beroep aan huis separaat van woning en tuin. De parkeerplaatsen voor cliënten separaat van privéparkeerplaatsen (2 tot 3);
- Het andere bijgebouw is voor eigen gebruik, stalling auto, fietsen en het houden van kleindieren, zoals schaaap;
- Vanuit de woning zicht op het achtergelegen landschap;
- Een harde afscheiding tussen buurman oude bedrijfswoning ter hoogte van de tuin ivm privacy en geluid.

Uitgangspunten gemeente:

- Accentueren bolle akker door in de randen singels aan te planten;
- Aanplant van gemengde hagen en singels met vruchtdragende inheemse beplanting;
- Fruitbomen toepassen met streekeigen gewassen;
- Zicht op het open landschap behouden;
- Nieuwe bebouwing logisch ordenen en passend bij huidig straatbeeld.

3.2 Inrichtingsvoorstel

De ligging van de nieuwe RvR-woning en de teverplaatsen woning worden gelegitimeerd in de stedenbouwkundige opzet. Daarin worden uitgangspunten voor de nieuwe woningen met de bijgebouwen en inritten vastgelegd. Met de landschappelijke inpassing wordt de stedenbouwkundige opzet ingepast in zijn omgeving.

Stedenbouwkundige opzet

De bestaande bedrijfswoning en boerderij ten zuiden van het plangebied zijn de enige twee woningen aan de Oude Veghelsedijk tussen de bolle akker en de Leijgraaf. Deze woningen staan licht gedraaid ten opzichte van de rijbaan. Vermoedelijk heeft dit te maken met de oude loop van de Oude Veghelsedijk rond 1900. Dit verklaart ook de schuine verkaveling ten op zichte van de rijbaan.

Op basis van de rooilijn van de woning aan Oude Veghelsedijk 24 zijn de twee nieuwe woningen opgezet. Deze staan trapsgewijs aan de Oude Veghelsedijk, op redelijke afstand tot de weg. Hierdoor sluiten zij aan bij de bestaande woning en blijven ze buiten de milieucontour van de overliggende buurman.

De nieuwe woning ter vervanging van bedrijfswoning wordt op het zuidelijke deel binnen het plangebied geprojecteerd. Binnen dit nieuwe kavel wordt het bijgebouw aan de zuidzijde gebouwd, zodat het samen met het bestaande bijgebouw van buurman zuid een concentratie van bebouwing vormt. De inrit van dit perceel ligt daarmee logischerwijs aan de zuidzijde en biedt ook kansen om de zichtlijn op het achterland te waarborgen (zoals te zien is op foto 3 op bladzijde 5).

De RvR woning wordt ten noorden van de oude bedrijfswoning gesitueerd op voldoende afstand van de

andere woning. Ten noorden van de woning komen twee separate bijgebouwen in de luwte van de bestaande singel. Ten zuiden van deze woning is er zicht op het achterland

De architectuur van de woningen met bijgebouwen zijn landelijk, 1 laag met kap en hebben een langskap. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdwoning. De

materialen zijn sober en natuurlijk, zoals rood-bruine baksteen in combinatie met houten details en elementen. Het dak bestaat uit een donker vlak, zoals gesmoorde pannen al dan niet in combinatie met riet.



Stedenbouwkundige opzet

Landschappelijke inpassing

Binnen de bestaande structuren van het landschap en erf is gekeken naar een optimale oplossing voor de inpassing van de nieuwe bebouwing en verharding. Om de kleinschaligheid van het landschap te versterken is gekozen om de perceelsranden met groenstructuren te accentueren.

De bestaande houtsingel aan de noordzijde wordt versterkt door aanplant van nieuw bosplantsoen van inheemse beplanting. Deze singel loopt door in een bestaande struweelhaag ter hoogte van de bestaande schuilstal. Aan de zuidzijde blijft de rode beukenrij gehandhaafd. Achter de beuken staat een rij knotwilgen. Deze rij wordt aangesterkt met nieuwe knotwilgen over de volle lengte van de perceelsgrens.

De afscheiding tussen de twee nieuwe woningen is afwisselend. Het eerste deel is een lage haag (voortuin) waarna deze overgaat in een vast element (achtertuin) ivm privacy. Dit element bestaat uit een object van natuurlijke materialen (hout of kokosvezels). Dit object gaat verderop over in een struweelsingel met inheemse beplanting. Deze singel wordt voor een deel onderbroken om de weidsheid vanuit de tuin en woning op het achterland te vergroten.

De voortuin wordt begrenst door een inheemse haag. De greppel naast de weg wordt over de volle lengte hersteld. In beide tuinen komen markante landschapsbomen. Dit betreft 1 nieuwe en een bestaande boom in de noordoosthoek van het perceel. Het achterste deel van het huisperceel (tuin) wordt tevens benadrukt met een landschapsbomen, zodat de bijgebouwen vanaf de wijk Dorpsrand minder nadrukkelijk aanwezig zijn. Met het beplantingsplan wordt rekening gehouden met het kiezen van verschillende inheemse soorten, aangezien nog niet bekend is wat de inrichting van de tuin is.

Achter de woningen komt een botanische weide met hoogstamfruitbomen. Deze is ruim opgezet, zodat het zicht op het achterland onder de kronen van de bomen blijft behouden. De weide wordt begraasd door kleindieren.



Landschappelijke inpassing (zie bijlage I voor maatvast ondergrond)

3.3 Beplantingsplan

Het landschapsplan is voor de nieuwe beplanting uitgewerkt in een beplantings- en beheerplan. Aangezien de initiatiefnemers een nader ontwerp uitwerken voor de groeninrichting rondom de nieuwe woningen, is gekozen voor keuzevrijheid aan beplanting. Binnen de kaders kan men kiezen uit de genoemde soorten.

Haag laag:

onderdeel landschappelijke inpassing
120m



Aanplant

- Haag aanplanten met groene beuk (*Fagus sylvatica*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) of haagbeuk (*Carpinus betulus*) minimaal 60/80 (2- of 3 jarig bosplantsoen). Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter (480 stuks). De hagen voor de twee woningen hoeven niet hetzelfde te zijn!

Beheer

- De haag minimaal 1x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 1,0m;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.



Beplantingsplan, zie bijlage II voor plan op maatvastе ondergrond

Landschapsboom solitair:

onderdeel kwaliteitsverbetering landschap

3 stuks

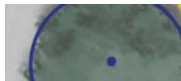
Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Keuze uit onderstaand assortiment, naar eigen invulling op de aangewezen locatie conform tekening. Achter de naam staat de grootte:

- Hollandse linde (*Tilia vulgaris*) 16-18
- Winterlinde (*Tilia cordata*) 16-18
- Fladderiep (*Ulmus laevis*) 16-18
- Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18
- Okkernoot (*Juglans regia*) 16-18
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*) 16-18
- Groene beuk (*Fagus sylvatica*) 16-18

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.



Hoogstamfruitboom

onderdeel kwaliteitsverbetering landschap

8 stuks

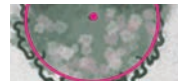
Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien streekeigen (zie bijlage III). Achter de naam staat de grootte van de aanplant en het aantal:

- *Prunus avium* Dubbele meikers of soortgelijk (Kers) 12-14, 4st
- *Malus domestica* 'Brabant Bellefleur' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 2st
- *Pyrus* 'Conferance' of soortgelijk (Peer) 12-14, 1st
- *Prunus domestica* 'Reine Claude' of soortgelijk (Pruim) 12-14, 1st

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 (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.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.



Referentiebeeld houtsingel



Referentiebeeld lage haag

Knotboom

onderdeel landschappelijke inpassing

4 stuks

Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren:

- Salix alba (Knotwilgen) 10-12, 4st



Beheer

- Knotwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- De stam van een knotboom wordt minimaal op een hoogte van minimaal 1,5 meter boven maaiveld afgezet (geknot);
- Gedurende de 5 jaar wordt de knotboom minimaal éénmaal geknot.
- 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 element bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Houtsingel:

onderdeel landschappelijke inpassing

Herstel 90x3m

onderdeel kwaliteitsverbetering landschap

Aanleg 30x5m en 18x5m



Aanleg

In de bestaande singel blijft de inheemse beplanting gehandhaafd en er wordt herstelonderhoud uitgevoerd. De houtsingel wordt aangevuld met nieuwe beplanting. De twee nieuwe singels worden aangeplant conform landschapsplan. Onderstaand assortiment toepassen:

10%	Amelanchier lamarckii (Amerikaans krenteboompje)
20%	Acer campestre (Veldesdoorn)
10%	Betula pubescens (Zachte berk)
20%	Corylus avellana (Hazelaar)
15%	Cornus mas (Geke Kornoelje)
15%	Cornus sanguinea (Rode Kornoelje)
20%	Viburnum opulus (Gelderse roos)

De nieuwe houtsingel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen 2- jarig bosplantsoen groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25m (326st).

Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% afgeslagen (hakhoutbeheer). Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart. 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;
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

3.4 Beheerplan

Het landschapsplan is uitgewerkt in een beheerplan voor de bestaande landschappelijke beplanting.

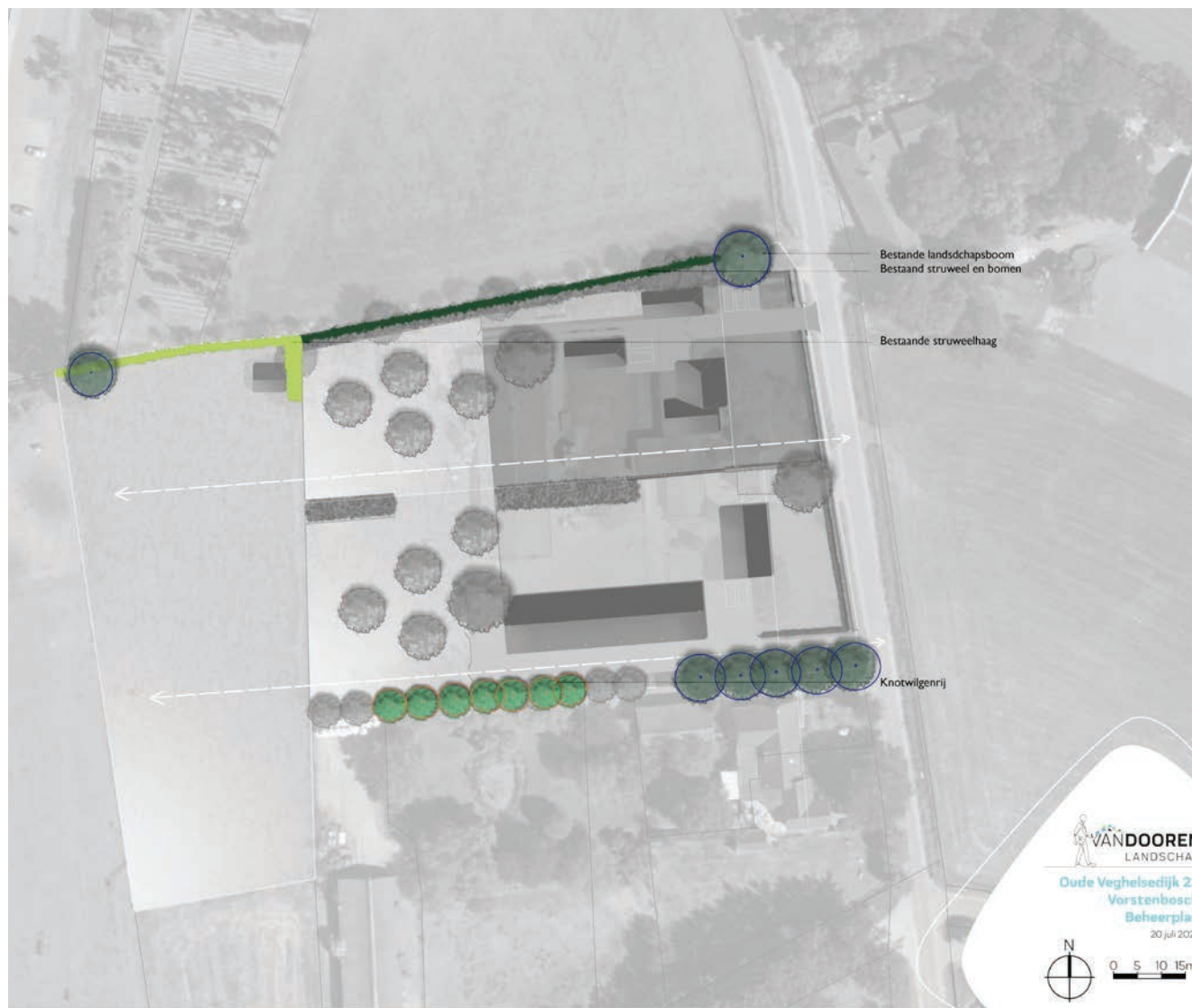
Struweelhaag

onderdeel landschappelijke inpassing
60m



Beheer:

- Terugsnoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken aan de zijanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid.
- Na het snoeien heeft de haag een hoogte van tenminste 1,00 meter en een breedte van tenminste 0,8 meter.
- Het gebruik van een klepelmaaier is niet toegestaan, uitgezonderd het snoeiwerk van zijanten langs wegen.
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag.
- Het snoeihout moet afgevoerd worden. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- 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.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.



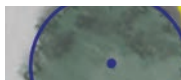
beheerplan, zie bijlage IV voor plan op maatvastе ondergrond

Vervolg beheer Struweelhaag:

- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Landschapsboom solitair:

onderdeel landschappelijke inpassing
6 stuks



Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Knotboom

onderdeel landschappelijke inpassing
7 stuks



Beheer

- Knotwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- De stam van een knotboom wordt minimaal op een hoogte van minimaal 1,5 meter boven maaiveld afgezet (geknot);
- Gedurende de 5 jaar wordt de knotboom minimaal éénmaal geknot.
- 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 element bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Houtsingel:

onderdeel landschappelijke inpassing
90x1m



Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% afgeslagen (hakhoutbeheer). Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart. 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;

BIJLAGE I Landschapsplan



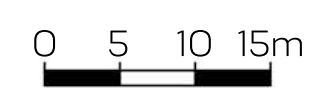
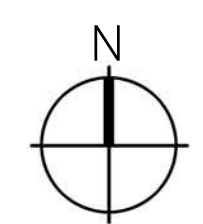
Bestaande struweelhaag
Schuilstal

- Bestaande landschapsboom
- Bestaande bomen
- Nieuw aan te planten houtsingel
- Nieuw bijgebouw (50m²)
- Halfverharding
- Tuin
- Nieuw bijgebouw (50m²)
- Nieuwe Ruimte voor Ruimte woning
- Laagte (herstel bestaande greppel)
- Hoogstamfruitboomgaard
- Rooilijn
- Aanduiding bestaande schuren
- Zichtlijn op achteliggend landschap
- Aanduiding huidige bedrijfswoning
- Perceelsgrens
- Afscheiding
- Nieuw aan te planten landschapsboom
- Afrastering
- Nieuwe woning (in plaats van bedrijfswoning)
- Tuin
- Nieuw aan te planten haag laag
- Aanduiding parkeerplaatsen
- Nieuw bijgebouw 500m²
- Verharding
- Bestaande rode beukenrij
- Knotwilgenrij



Oude Veghelsedijk 22
Vorstenbosch
Landschapsplan

20 juli 2022



BIJLAGE II Beplantingsplan



Nieuw aan te planten struweel

Hoogstamfruitboomgaard

Haag laag

Nieuw aan te planten landschapsboom

Knotwilgenrij



Oude Veghelsedijk 22
Vorstenbosch
beplantingsplan

20 juli 2022

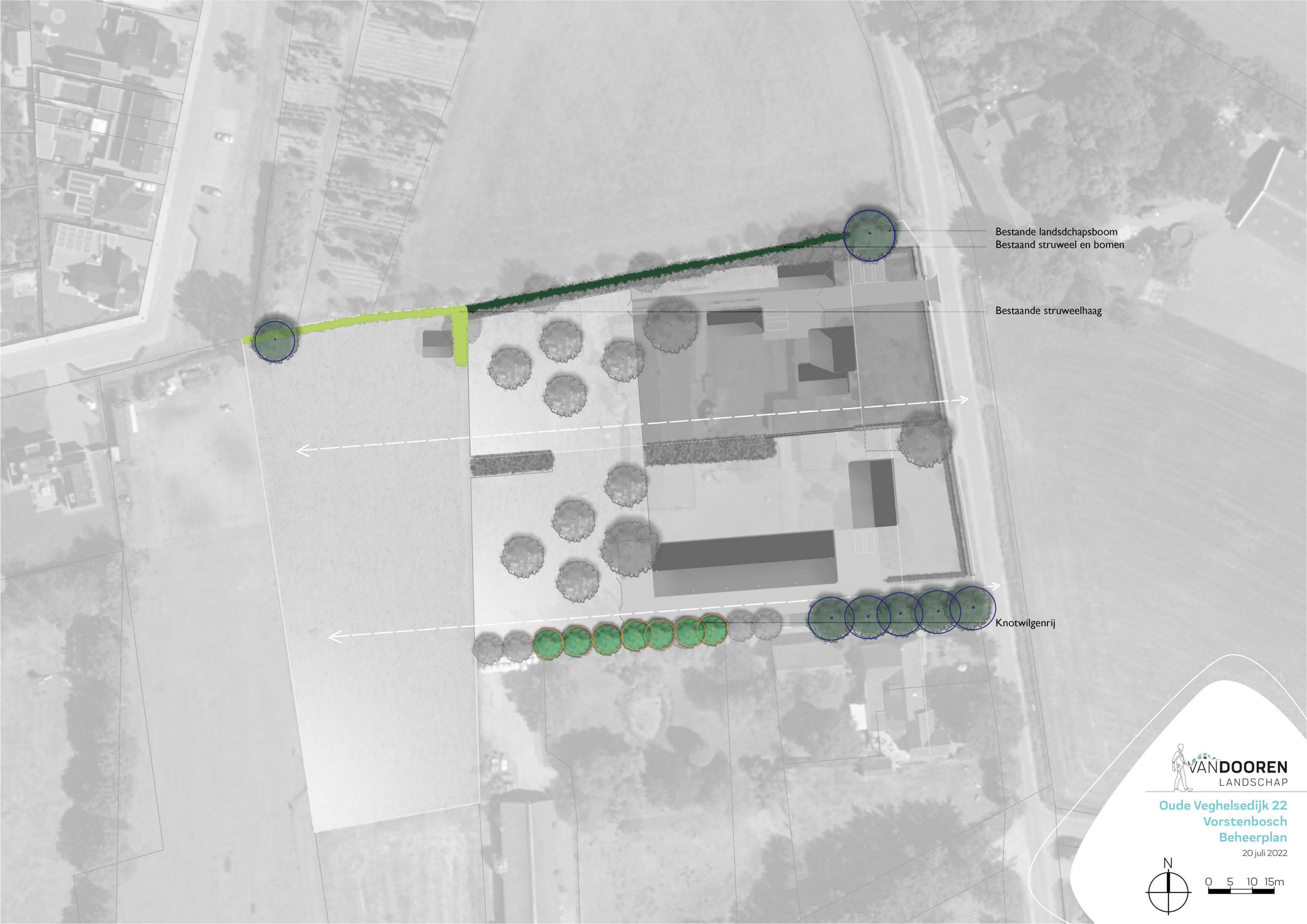


0 5 10 15m

BIJLAGE III Fruitsoorten inheems

nr.	rasnaam	bewaarb aar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr.	te bestellen aantal	prijs per stuk	totaal €
appels									
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	2,5,13			
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4			
3	Dubble Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13	2	€ 76,77	€ 153,54
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 Ermgaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13			
appelbomen									
						totaal:	2		
peren									
1	Beurre Hardy		okt-nov.	H	sappig	4,3			
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	2,1			
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4			
4	Conferance		okt.-jan	H,P	sappig	2,1,2	2	€ 76,77	€ 153,54
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 vruchtvlies	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	2		
pruimen									
1	Belle de Louvain		pluktijd	kleur	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		2,2,7	1	€ 76,77	€ 76,77
6	Reine claudie Verte		sept.	klein groengeel		2,5,7			
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood		2,3,5			
						pruimenbomen			
						totaal	1		
Kersen									
1	Dubbele melkers		pluktijd	kleur					
2	Mierlose zwarte		28 juni	rood		2,2,5	4	€ 76,77	€ 307,08
3	Morel		6 juli	donker		4,5			
4	Udense spaanse		22 juli	zuur		z			
5	Varikse zwarte		19 juli	geel met rood		1,2			
6	Hedelfinger		5 juli	zwart		1,2			
						groot donker	1		
						kersebomen			
						totaal	4		
uitleg									
H	Handappel/peer	iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 boompaal							
M	Moesappel	boombeschermert wanneer de boomgaard beweid wordt: pantanetgaa							
S	Sapappel/peer	1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aanvrager)							
B	bakappel						9		€ 690,93
I	inmaak								
P	perensap						9	€ 24,39	€ 219,51
z	zelfbestuiver						9	€ 71,48	€ 643,32
						TOTAAL KOSTEN			€ 1.553,76

BIJLAGE IV Beheerplan



Bestande landschapsboom
Bestaand struweel en bomen

Bestaande struweelhaag

Knotwilgenrij



Oude Veghelsedijk 22
Vorstenbosch
Beheerplan

20 juli 2022



0 5 10 15m

Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap:					
Oude Veghelsedijk 22 te Vorstenbosch					
mei 2023					
Oud versus nieuwe situatie					
Situatie bestaand				m²	
Opp. bouwvlak bij agrarische bedrijfswoning				750	
Opp. overig agrarisch bouwvlak				8355	
Opp. agrarische grond				5145	+
Opp bestaand:				14250	
Situatie nieuw				m²	
Opp. bouwvlak bij woning				2020	
Opp. Bouwvlak bij potentiële Ruimte-voor-Ruimte woning				2257	
Opp. groen				0	
Opp. agrarische grond				9973	+
Opp nieuw:				14250	
Waardevermeerdering					
Waarde bestaand		Aantal eenheden	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaalprijs
bouwvlak bij agrarische bedrijfswoning		750	m²	€ 70,00 =	€ 52.500
agrarisch bouwvlak ten behoeve van potentiële Ruimte-voor-Ruimte woning		2257	m²	€ - =	€ -
overig agrarisch bouwvlak		6098	m²	€ 20,00 =	€ 121.960
agrarische grond		5145	m²	€ 5,50 =	€ 28.298
Totaal waarde bestaand:		14250	m²		€ 202.758
Waarde nieuw		Aantal eenheden	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaalprijs
Bouwvlak bij wonen tot 500m²		500	m²	€ 250,00 =	€ 125.000
Bouwvlak bij wonen 500-1000m²		500	m²	€ 125,00 =	€ 62.500
Bouwvlak bij wonen 1000-2000m²		1000	m²	€ 25,00 =	€ 25.000
Bouwvlak bij wonen >2.000m²		20	m²	€ 10,00 =	€ 200
bouwvlak bij Ruimte-voor-Ruimte woning		2257	m²	€ - =	€ -
groen		0	m²	€ 1,00 =	€ -
agrarische grond		9973	m²	€ 5,50 =	€ 54.852
Totaal waarde nieuw:		14250	m²		€ 267.552
Waardevermeerdering		€ 267.552	-	€ 202.758 =	€ 64.794
Investing					
Investing op basis van redelijkheid		20%		€ 64.794	€ 12.959
Kwaliteitsverbetering landschap					
Sloop (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen		oppervlakte		waarde/m²	
Te slopen bedrijfsgebouwen (minus 500 m2 te behouden bijgebouwen)		657	x	€ 25,00 =	€ 16.425,00
Aanleg landschapselementen		stuks		€/st	
Hoogstamfruitbomen		8	x	€ 83,29 =	€ 666,32
Boomkorf hoogstamfruitbomen		8	x	€ 24,37 =	€ 194,96
Landschapsboom		3	x	€ 83,29 =	€ 249,87
Aanschaf bosplantsoen voor houtsingel		154	x	€ 2,15 =	€ 331,10
Beheer landschapselementen voor 6 jaar		stuks		€/st/6 jaar	
Hoogstamfruitbomen		8		€ 42,89 =	€ 343,12
Landschapsbomen		3		€ 15,10 =	€ 45,30
Houtsingel		m² 240	x	€/m²/6 jaar 0,21 =	€ 50,70
Totaal					€ 18.306,37
Plankosten					
10% van de waardevermeerdering		10% x		€ 12.959	€ 1.296
					€ 1.296
Totaal					
Totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering					€ 19.602
Benodigde investering op basis van redelijkheid					€ 12.959
Totale extra kwaliteitswinst					€ 6.643