

Landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsverbetering

Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode



Landschappelijke inpassing

Contactpersoon: Wintraecken Advies
Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Projectlocatie: Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode
Gemeente Meierijstad

Kadastraal: nummer 223

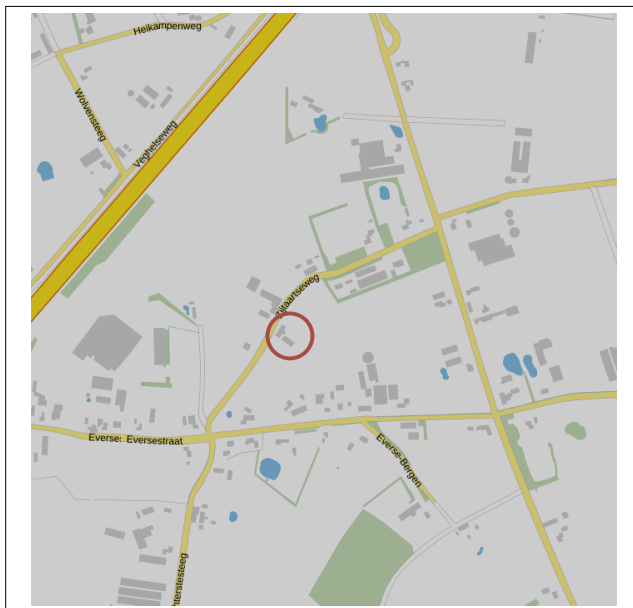
Opdrachtnemer: GV Advies
Middelweg 4
3281 KH Numansdorp

Contactpersoon: de heer G. Vink
0627-119742
info@gvadvies.nl

Datum: 8 november 2022

Versie: 1.3





Het plangebied
Plangebied is gelegen ten oosten van Sint-Oedenrode, aan de oostzijde van de A50 en haaks op de Zijtaartseweg.

Bron: Google.nl



Titel Plangebied en haar omgeving		
Tekeningnummer 1/7	Getekend door G. Vink	Datum 8-11-2022
Bestandsnaam Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode		



 Oude ontginningen overige gronden

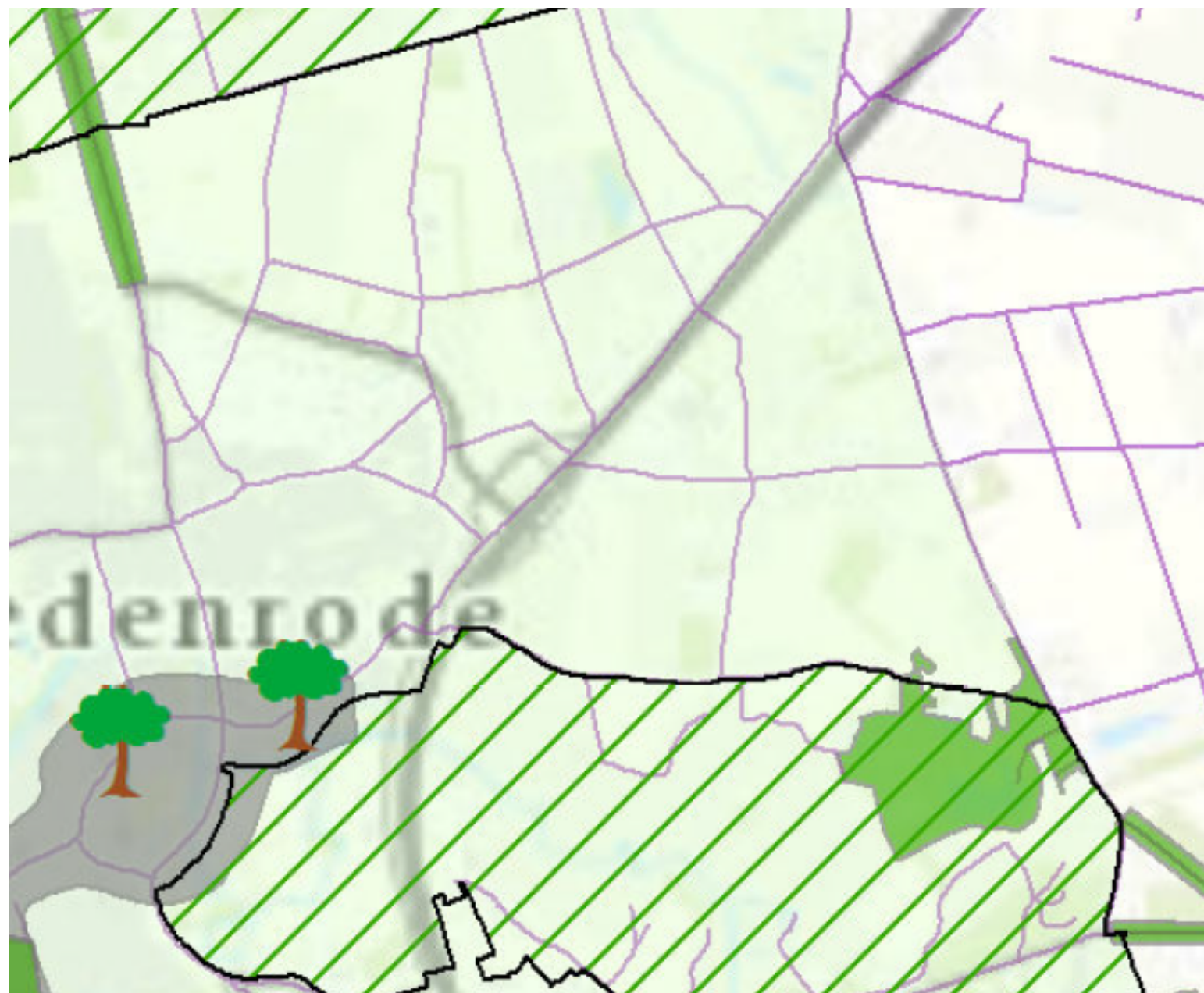
Landschapstypenkaart Meierijstad, juli 2019



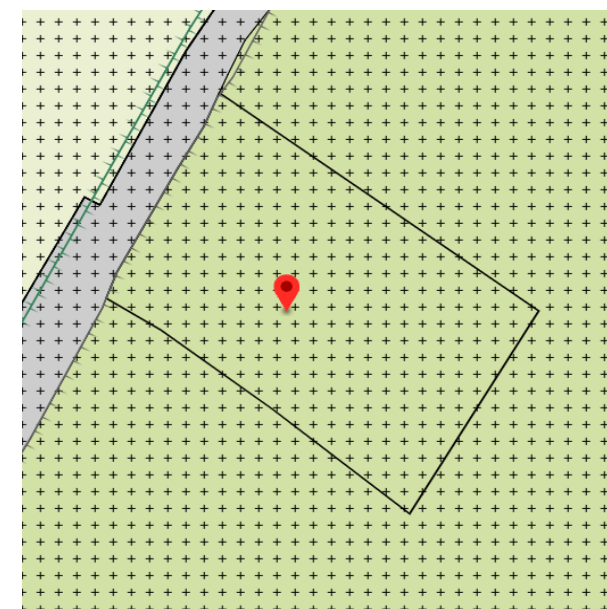
Gevoeligheden

- Een oud en gewaardeerd landschap;
- Het kleinschalige karakter en de kransbebouwing van het oude cultuurland is door ruilverkaveling op veel plaatsen verdwenen, of staat onder druk;
- Kans op uitspoeling van humus naar lager gelegen beekdalen;
- Schaalvergroting ligt op de loer;
- Gevoelig voor oprukkende bebouwing;
- Schaalvergroting en daarmee achteruitgaande natuurwaarden;
- Originele essen zijn door hun openheid gevoelig voor veranderingen;
 - Het toevoegen van bebouwing of beplanting is snel zichtbaar en doet afbreuk aan het unieke karakter van de bolle akkers. Haar openheid en bolle vorm.

Titel Planologisch kader: Structuurvisie buitengebied		
Tekeningnummer 2/7	Getekend door G. Vink	Datum 8-11-2022
Bestandsnaam Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode		



 Cultuurhistorische landschappen



Enkelbestemming

 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Dubbelbestemming

 Waarde - Archeologie 1 (hoge verwachting)

 Bouwvlak

Gebiedsaanduiding

 bebouwingsconcentratie 6

Gebiedsaanduiding

 cultuurhistorisch waardevol gebied

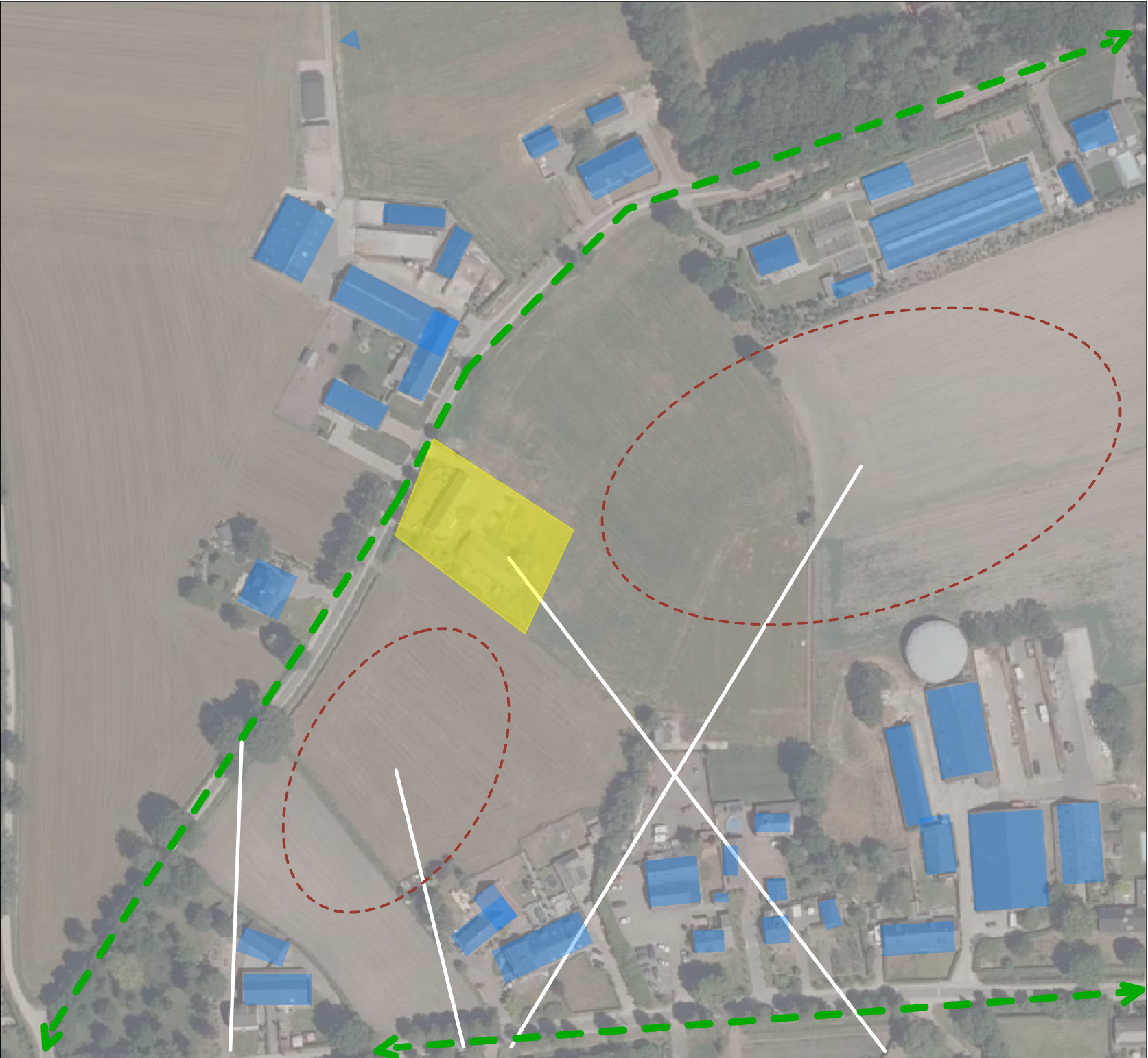
Gebiedsaanduiding

 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Landschapsanalyse Meerijstad, juli 2019

bron: ruimtelijkeplannen.nl

Titel Ruimtelijk kader en landschap		
Tekeningnummer 4/7	Getekend door G. Vink	Datum 8-11-2022
Bestandsnaam Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode		



Wegstructuur (Zijtaartseweg) met esdoorns en berken als laanbomen

Open gebied (agrarisch met plaatselijk kavelgrensbeplanting)

Sterke landschappelijke openheid rondom plangebied door het open agrarisch landschap.

Het plan heeft betrekking op de volgende gebiedskwaliteiten, uitgangsituatie en ontwikkelingen.

Het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke kwaliteit door de toevoeging van landschapsversterkende maatregelen. Plangebied ligt gecentreerd in een open gebied met enkele opstallen, bijgebouwen en (erf-)beplanting. Deze openheid sluit aan bij het gebiedseigen karakter van de omgeving en zal behouden, en versterkt, moeten worden. Hierbij gaat het specifiek om maatregelen die aansluiten op de overgang van (kleinschalig-) erf en open agrarisch gebied. Kavelbeplanting zal zo het karakter van plangebied, in relatie tot de omgeving, versterken waarbij inheemse beplantingssoorten toegepast moeten worden. De maatregelen richten zich daarnaast op realisatie van nieuwe- en/of versterking van de aanwezige landschappelijke waarden.



Titel Visie plangebied - locatie en omgeving		
Tekeningnummer 3/7	Getekend door G. Vink	Datum 8-11-2022
Bestandsnaam Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode		



schaal 1:800



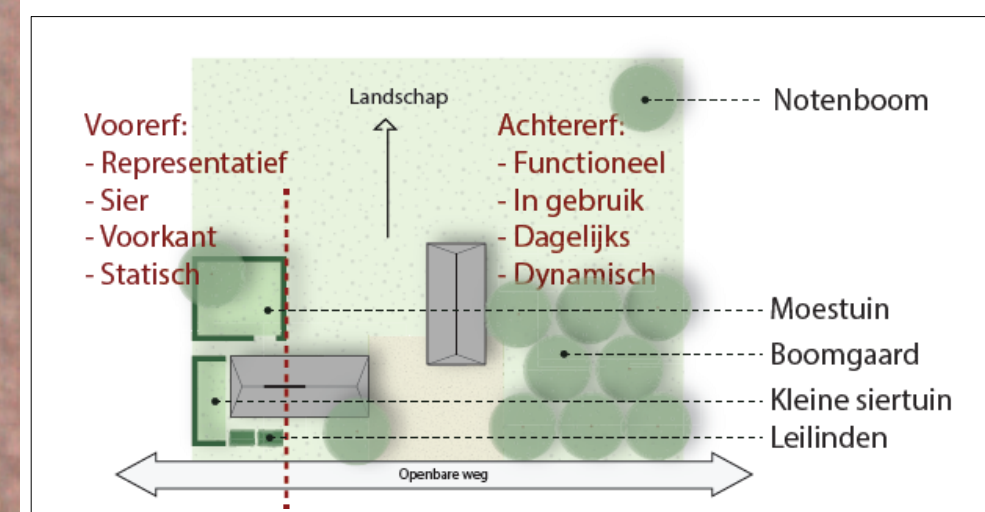
- A. Bestaande woning
- B. Bestaande schuur
- C. Ontsluiting plangebied
- D. Open gebied langs kavelgrens - zoekgebied landschappelijke inpassing
- E. Aanwezige (sier-)tuin



Titel		
Landschappelijke inpassing - huidige situatie		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
4/7	G. Vink	8-11-2022
Bestandsnaam		
Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode		



schaal 1:500



Inrichtingsinspiratie, bron Ruimtelijk kwaliteitskader Meerijstad



A. Realiseren van vrij uitgroeiend kavelgrensbeplanting rondom oost- en zuidzijde plangebied, opgebouwd uit inheemse beplantingsoorten.



B. Realiseren van inheemse gemengde haag bij de entree.



C. Landschapsbomen als onderdeel kavelgrensbeplanting.



D. Hoogstam fruitboom(gaard) appelboom of soortgelijk.



E. Bloemrijk grasland



Titel Inpassingsmaatregelen		
Tekeningnummer 5/7	Getekend door G. Vink	Datum 8-11-2022
Bestandsnaam Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode		



Coryllus avellana

Ligustrum ovalifolium

Amelanchier lamarckii

Acer campestre



Quercus robur

Hoogstam fruitboom

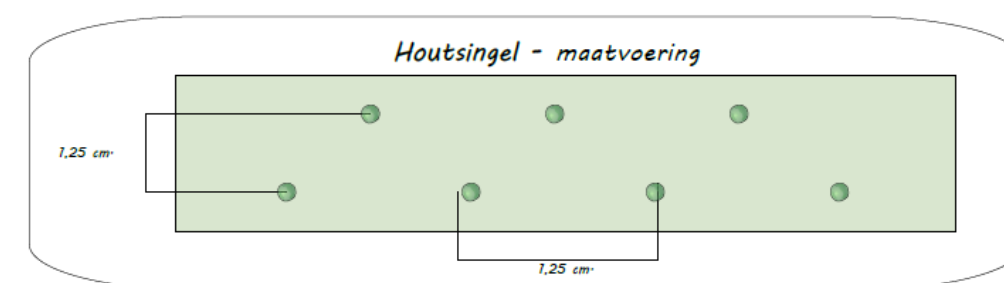


Viburnum opulus

Rhamnus frangula

Prunus spinosa

Sorbus aucuparia



A. Gemengde beplanting (400 m2)

Naam	%
Viburnum opulus	20
Coryllus avellana	20
Ligustrum ovalifolium	20
Amelanchier lamarckii	20
Rhamnus frangula	20
Plantafstand: 1,25 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	

B. Gemengde haag (50 m1)

Naam	%
Viburnum opulus	20
Coryllus avellana	20
Ligustrum ovalifolium	20
Amelanchier lamarckii	20
Rhamnus frangula	20
Plantafstand: 0,20 mtr.	
Dubbele rij	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	

C. Landschapsbomen

Areaal:	
Naam	
Quercus robur	4
Plantafstand: 8 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 10-12	

D. Hoogstam fruitbomen

Areaal:	
Naam	
Appel cv	6
Plantafstand: 8 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 10-12	

Hoogstam fruitbomen

Onderhoud laanbomen

Laanbomen

Onderhoud laanbomen

Gemengde beplanting

(400 meter)

Onderhoud gemengde beplanting

Gemengde haag

(50 meter, 8 stuks per meter)

Onderhoud gemengde haag

Natuurontwikkeling

Bloemrijk grasland

Eenheidsprijs	Eenheid	Aantal	Totaal
€ 70,00 p.st.		6	€ 420,00
€ 3,34		6	€ 200,40
€ 64,90 p.st.		4	€ 259,60
€ 3,34		4	€ 133,60
€ 1,66 p.st.		400	€ 664,00
€ 1,08 meter		400	€ 4.320,00
€ 1,66 p.st.		400	€ 664,00
€ 1,08 meter		50	€ 540,00
€ 0,50 meter		450	€ 2.250,00

Omvang maatregelen: € 9.451,60

Prijzen gebaseerd op STILA-normering
Beheervergoeding op basis van 10 jaar



Titel

Detalleringen - sortiment en aantallen

Tekeningnummer

6/7

Getekend door

G. Vink

Datum

8-11-2022

Bestandsnaam

Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode

Algemeen

Keuze
Beplanting in onderhavig inpassingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden.

Keurmerk
Bij de keuze van beplanting is het mogelijk om de keuze te maken voor autochtoon plantmateriaal. Deze keuze wordt aanbevolen omdat hiermee meer duurzaam plantmateriaal wordt aangeschaft. Het is mogelijk dat de beplanting in onderhavig plan niet met autochtoon keurmerk leverbaar is, er kan dan worden gekozen voor regulier plantmateriaal.

Ontvangst
Beplanting moet altijd weer zo snel mogelijk na ontvangst geplant worden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is het raadzaam beplanting tijdelijk met de wortels in zand te planten. Dit mag waar mogelijk gebundeld, doel is dat de wortels geen kans lopen uit te drogen.

Bescherming tegen vraat
Bescherm bomen, vruchtbomen, hagen en singels goed door op ruime afstand van beplanting gaas te spannen of een hekwerk te plaatsen.

Aanplant algemeen

De voorkeur van aanplant gaat uit naar de rustperiode van beplanting (november-februari) waarbij het van belang is dat aanplant in een vorstvrije periode plaatsvind.

Zorg voor aankoop dat betreffende plantlocatie vrij is van beplanting en plantklaar is. Hierbij gaat het erom dat de plantlocatie is gespit/gefreesd. Dit bevordert het gemak tijdens de aanplant. Volg bij de aanplant de plantafstand en het plantverband zoals opgenomen in onderhavig plan om te komen tot een evenwichtig en gezond eindbeeld van de beplantingstrook.

Maak een royaal plantgat dat ook onderin goed wordt losgemaakt. Planten met een kale wortel zet je net zo diep als ze bij de kweker gestaan hebben. Dit kun je zien aan de verkleuring op de bast. Vaak is de stam groenachtig en de wortel roodbruinig. De overgang hiertussen is de wortelhals. Dat is de diepte die de beplanting moet krijgen. Na het planten moet de grond aangetrapt worden en moet de plant iets omhoog getrokken worden zodat het zand goed tussen de wortels komt. Niet te hard de grond aanstampen want dat zorgt ervoor dat de kieming van de wortels vertraagt.

Beheer algemeen

Na aanplant (gedurende het eerste jaar) is het noodzakelijk de beplanting voldoende water te geven. Dit is geheel afhankelijk van weertype en voorkomt sterfte van beplanting. Bij water geven moet je rekening houden met de verdamping. Een plant zonder blad verdampt bijna geen water en ook met donker en regenachtig weer verliest uw plant nauwelijks vocht. Bij hogere temperaturen en niet te vergeten schrale (oosten)wind verdampt uw plant veel meer en droogt dan snel uit. Het is dus belangrijk om dan goed water te geven. Let wel: overmatig water geven is ook niet goed. Het gevaar bestaat dan dat de plant aan de wortels gaat rotten.

Heesters

Aanplant
Zorg voor een ruim plantgat en grond waar de wortels goed in kunnen doordringen. Als je in lichte grond (zandgrond) plant is het goed dat te verbeteren door organisch materiaal (compost/vochtige potgrond) door de uitgegraven grond te mengen. Door zware kleigrond kun je fijn grind of grof zand mengen. Dat bevordert de drainage.

Beheer
Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

De periode waarin gesnoeid wordt hangt af van de doelstelling van de beplanting. Gangbare perioden zijn 5-10 jaar of 10-15 jaar (afhankelijk van de soort). Wilg kan na 5 jaar worden afgezet. De beste tijd voor het afzetten is januari tot maart. Stobben moeten voldoende licht hebben om weer uit te kunnen lopen. De beste afzethoogte is ongeveer 15 cm boven de grens tussen wortel en stam. Het hout moet enigszins schuin worden afgezaagd om inrotten te voorkomen. In het hakhout kunnen naar behoefte aanzichtbepalende bomen gespaard worden.

Hagen

Aanplant
Een gemengde haag heeft meerdere voordelen ten opzichte van beukenhagen of coniferenhagen:
·Een gemengde haag draagt optimaal bij aan de biodiversiteit.
·Een gemengde haag geeft een meer gevarieerd beeld in het landschap.
·Een haag welke bestaat uit één soort is extra gevoelig voor plagen en ziekten. In een gemengde haag kan een plaag of ziekte zich minder makkelijk uitbreiden.

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

Een haag kan als enkele rij of dubbele rij worden geplant. De plantafstand in de rij bedraagt 20 centimeter bij een enkele rij. Bij een dubbele rij worden er acht stuks per strekkende meter geplant in driehoeksverband.

Verdeel eerst het plantmateriaal over de gehele lengte. Bevochtig de wortels, zet het plantsoen in de sleuf met de wortels goed uitgespreid. Schud tijdens het vullen het plantsoen iets om de aarde goed om de wortels te laten sluiten. Snoei vervolgens na het planten direct 1/3 van de hoogte van de hagen terug (dus 2/3 laten staan). Door in de beginjaren een haag regelmatig te knippen ontstaat een dicht vertakte haag. Wordt met het knippen te laat begonnen dan ontstaat er een brede slappe haag die kaal van onderen is. Door hagen van boven iets smaller te houden dan onderin komt er lager in de hagen ook voldoende licht bij, dit voorkomt kaal worden.

Beheer
Afhankelijk van het type haag wordt het beheer bepaald. Een beukenhaag moet bij voorkeur jaarlijks gesnoeid worden en bij een knip- en scheerheg mag dit eenmaal per twee jaar.

(Fruit-) bomen

Aanplant
Graaf een plantgat van ongeveer 100 x 100 x 100 cm. De bomen verankeren zich namelijk beter in losgemaakte grond. Voer de graskluiten of andere begroeiing af of verwerk dit in kleine stukken onder in het plantgat. Niet in de buurt van de wortels, want tijdens het verteren is zuurstof nodig en zuurstof hebben de wortels ook nodig.

Het is altijd aan te raden een boompaal te zetten. Deze moet niet in de bodem van het plantgat worden geslagen als de boom daar al staat. Dan beschadig je de wortels. Dus bij voorkeur wordt eerst het gat gegraven, en daarna wordt de boompaal in de bodem geslagen, daarna zet je de boom erbij. Spreid de boomwortels er omheen uit. Gebruik een paal van onbehandeld hout. De boompaal moet minimaal 75 cm in de grond komen te staan. Let hierbij op voor kabels en leidingen. De boompalen altijd plaatsen aan noordwest- en zuidoostzijde van de boom. De boom zal zo bij de meest voorkomende windrichtingen in de boomband hangen, wat voorkomt dat de bast langs de boompaal kapot schuurt. Als de boompaal stevig staat strooit u een deel van de grond, eventueel vermengd met compost, in het plantgat (gebruik een beperkte hoeveelheid compost in verband met verbranding van de jonge wortels. Maximaal 1 emmer per boom en deze goed mengen met de grond). Plaatst de kant van de boom waaraan de minst ontwikkelde takken zitten op het zuiden.

Beheer
Belangrijk is dat de boom zolang hij jong is geen last van onkruidgroei bij zijn wortels heeft. Houd een ruime cirkel grond (een zogenaamde boomspiegel) rond de stam vrij van onkruid door het eerst goed te wieden en daarna de grond af te dekken met een bijvoorbeeld boombastsnippers.



Titel Aanleg- en beheeradvies (algemene adviezen)		
Tekeningnummer 7/7	Getekend door G. Vink	Datum 8-11-2022
Bestandsnaam Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode		



Bestaande situatie Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode	
Bestemming: 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'	3200 m2
Waardering bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (en bouwvlak):	€ 25,00 € / m2
Bestemmingswaarde:	€ 80.000,00
Bestemmingswaarde bestaande situatie Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode:	€ 80.000,00
Nieuwe situatie Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode	
Bestemming 'Wonen'	1000 m2
Bijdrage wijziging bouwvlak agrarisch/agr verwant/agr techn hulpbedrijf naar Wonen (tot 1.000 m2):	€ 36,00 € / m2 (1)
Bestemming 'Wonen'	2200 m2
Waardering bestemming 'Wonen' onbebouwd:	€ 18,00 € / m2 (2)
Bestemmingswaarde nieuwe situatie Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode:	€ 75.600,00
Investering kwaliteitsverbetering	
Bestemmingswinst (25% over verschil huidige- t.a.v. nieuwe bestemmingswaarde):	-€ 2.200,00
Planvorming:	€ 2.000,00 -
Realisatie beplanting (zie overzicht blz. 6/7):	€ 9.451,60 -
Sloop deel bestaande schuur (circa 120 m2 á €15), exacte deel n.t.b. :	€ 1.800,00
Uitkomst (nihil):	-€ 15.451,60

(1) Bijdrage per m2/m3/eenheid in Agrarisch met waarden, afgerond op hele euro's op basis van Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode'.

(2) Bijdrage m2 (woning onbebouwd), normbedrag is niet beschikbaar via Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode' waardoor er een aanname is gedaan voor het normbedrag van 50% over het normbedrag van de wijziging tot 1.000m2.



Titel Berekening kwaliteitsverbetering		
Tekeningnummer A.	Getekend door G. Vink	Datum 8-11-2022
Bestandsnaam Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode		