

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Boskant in de gemeent Meierijstad. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



het plangebied

SITUATIE 1901

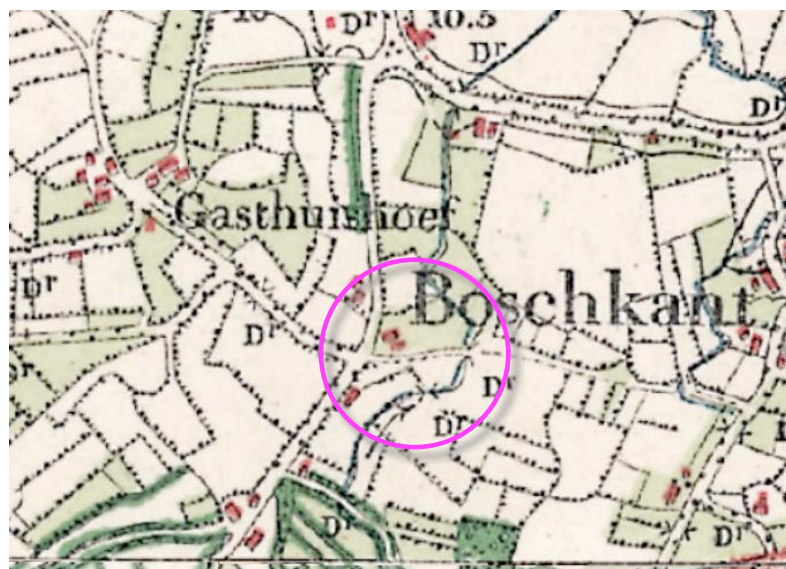
In 1901 werden in het plangebied en op buurerven, al bebouwingen gekarteerd. Het plangebied was deels als bouwland deels als akkerland in gebruik. Ten noorden van het plangebied bevonden zich percelen met grasland. Ten westen, zuiden en oosten van het plangebied bevonden zich kleinschalige, door bomenrijen en houtwallen omgeven percelen met bouwland. Het kleinschalig karakter wijst op een recente ontginning. In noordoostelijke richting werden in 1901 open percelen met ouder bouwland aangetroffen. Aan de oostkant van het plangebied bevond zich een waterloop die van betekenis was voor de ontwatering van de context van het plangebied.

Karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonger, kleinschalig bouwland nabij een waterloop. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,
- b) smalle groensingels, grove hagen, bomenrijen aan de veldkanten, knotbomen langs watergangen en sloten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1901 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1901

context; jonger, kleinschalig bouwland; houtwallen, hagen en bomenrijen langs wegen, kavelgrens en waterloop



Topkaart 1901: bebouwing, bouwland en grasland

ouder bouwland

HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw veranderde weinig. De in 1901 aangetroffen situatie veranderd weinig. Na de tweede wereldoorlog werden op grond van de vraag naar voedsel kleine kippen- en varkenstalletjes en hoogstamboomgaarden aan de oostkant van het plangebied gerealiseerd. In de context werden enerzijds houtwallen en bomenrijen gerooid, anderzijds versnipperde het grondgebruik en ontstonden diverse kleinere percelen. Zie de karteringen uit 1931 en 1953 rechtsboven.

In de zestiger en zeventiger jaren werd de boomgaard gerooid en werd de bebouwing uitgebreid; aan de westkant werd in 1963 een gebouw ter hoogte van de huidige woning gekarteerd, ten oosten hiervan werden meerdere kleine gebouwen gekarteerd. Het plangebied maakte in 1963 deel uit van een lob bouwland. In 1973 was het plangebied en de context weer grotendeels als grasland in gebruik. De beplanting op kavelgrenzen werd in ondertussen in toenemende mate gerooid. Ten zuidoosten van het plangebied werden percelen bebost. Het van oorsprong besloten coulissenrijk landschap, verandert geleidelijk in een open landschap met diepere doorzichten. Zie de karteringen uit 1963 en 1972 rechtsonder.



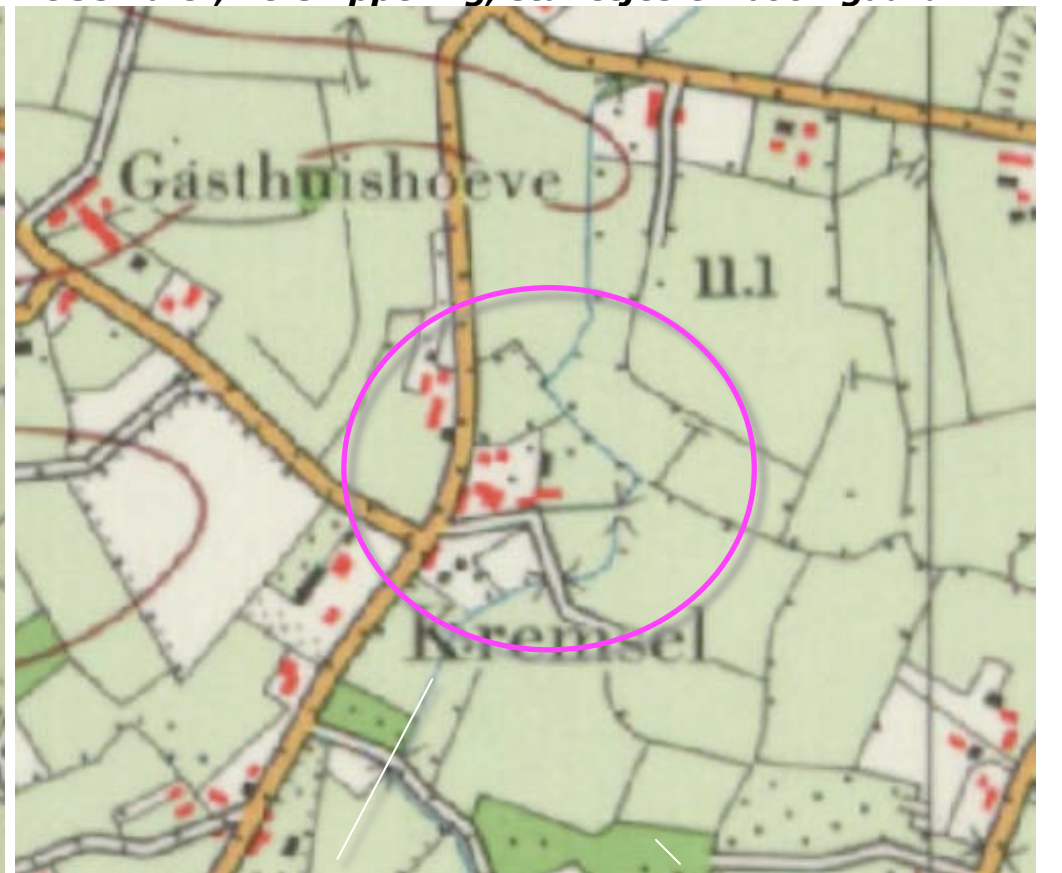
1931 weinig veranderingen



1953 kaler, versnippering, stalletjes en boomgaard



1963 woning en kleinere stallen, lob met bouwland



1972 kavelbeplantingen gerooid / bos aangeplant

HISTORISCHE SCHETS DEEL 2

Tegen het einde van de zeventiger jaren werd de bebouwing in oostelijke richting uitgebreid. De landschappelijke context was grotendeels als grasland in gebruik en toonde een toegenomen open karakter; de in 1972 nog resterende beplantingen op perceelsranden werden in 1984 niet meer gekarteerd. Tegen het einde van de 20ste eeuw dient zich daarnaast een sterke intensivering van het bodemgebruik in de context aan; ten noorden van het plangebied worden percelen in gebruik genomen voor boomteelt. Het verloop van de ten noorden van het plangebied gelegen waterloop werd gewijzigd, de scherpe knik werd rechtgetrokken. Zie de karteringen uit 1984 en 1999 rechtsboven.

In de eerste decennia van de 21ste eeuw stagneert de uitbreiding van stallen in het plangebied en op de erven in de context. Ten noorden van het plangebied wordt een perceel bebost, ten oosten en zuidoosten van het plangebied worden steeds meer percelen in gebruik genomen door de boomteelt. Het landschap ondergaat een sterke verdichting. Zie de karteringen uit 2009 en 2016 rechtsonder.

Conclusies

Tot de tweede wereldoorlog onderging de landschappelijke context relatief weinig veranderingen. Na de tweede wereldoorlog werden de kavelbeplantingen gerooid; het landschap werd opener van karakter. In de 21ste eeuw voert de ontwikkeling van de boomteelt en aanleg van bos naar het herstel van een door coulissen en beslotenheid gekenmerkt kleinschalig landschap.



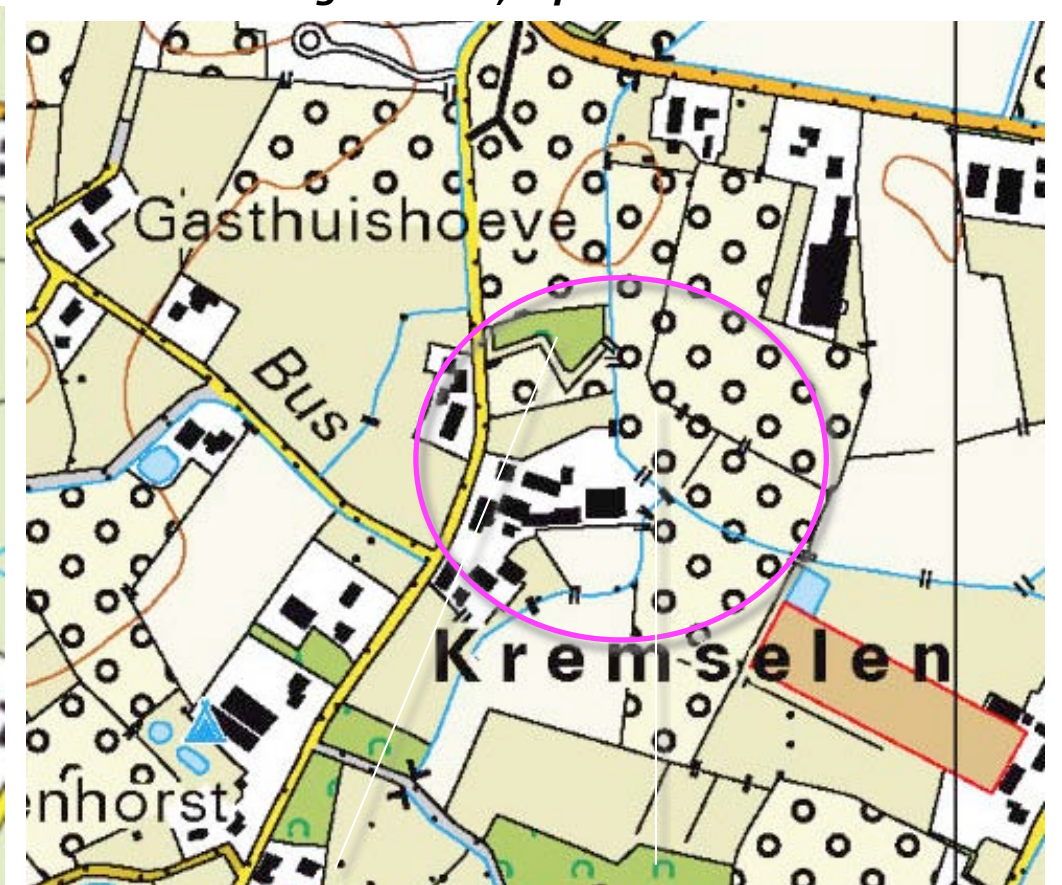
1984 stallen gebouwd, overwegend grasland



1999 beek rechtgetrokken, opkomst boomteelt



2009 stagnatie uitbreiding stallen



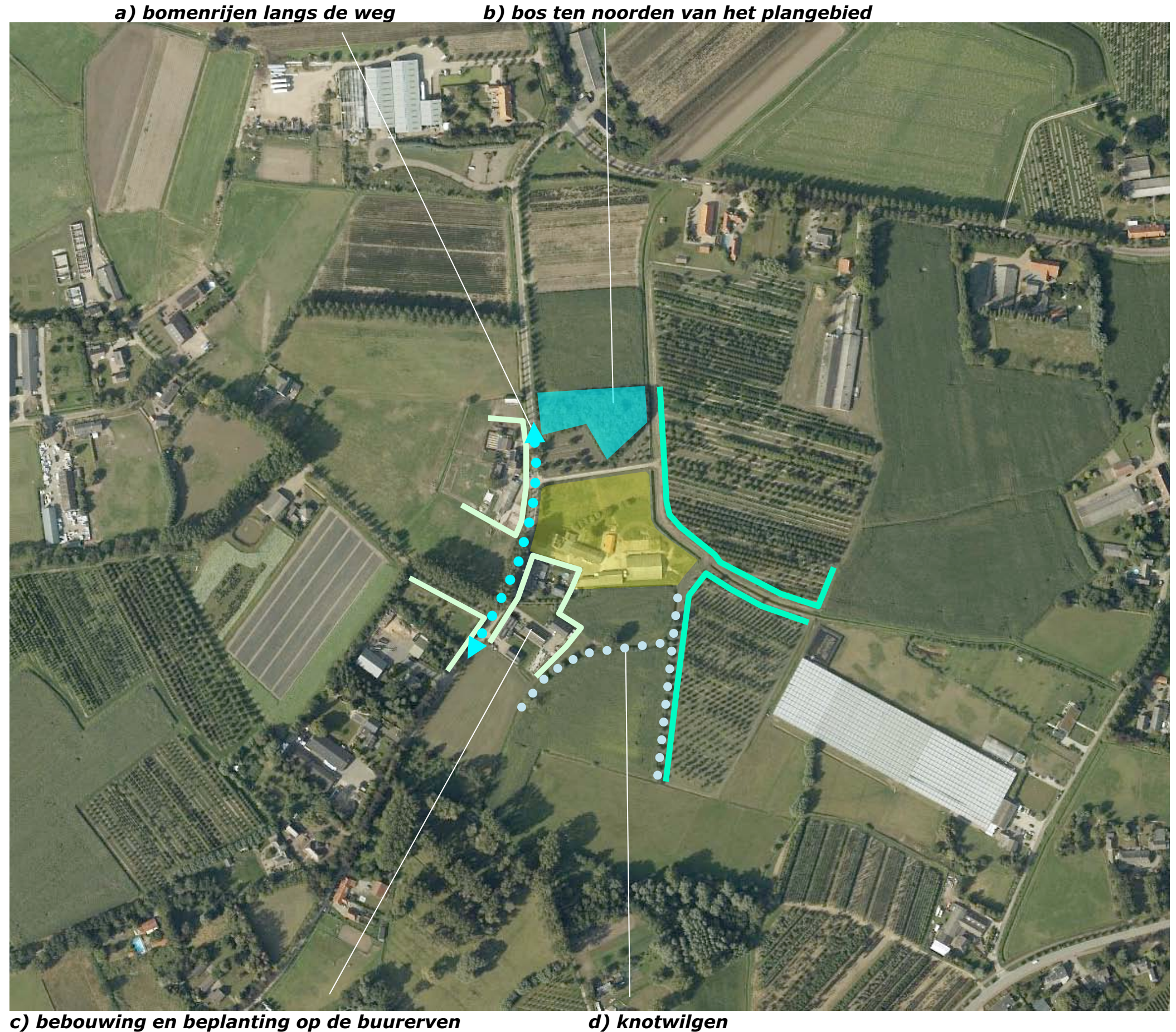
2016 verdichting door bos en boomteelt

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bomenrijen langs de openbare weg,
- b) het ten noorden gelegen bos,
- c) bebouwing en beplanting op de ten westen en zuidwesten gelegen bebouwde erven,
- d) knotwilgen langs de waterloop en de sloot ten zuidoosten van het plangebied.

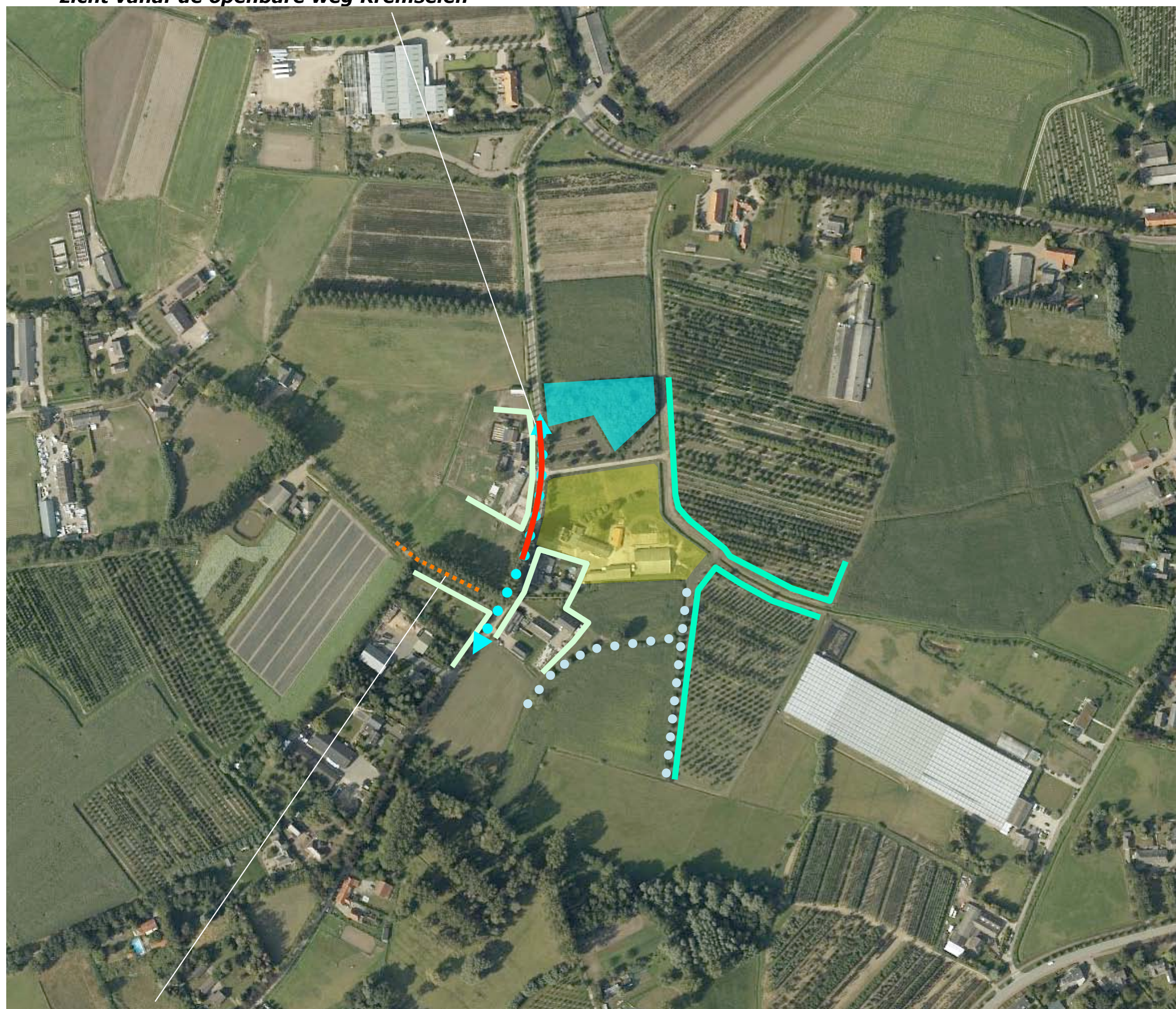
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.



BELEVING

Het voorliggende plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen openbare weg Kremselen en in beperkte mate vanaf de ten westen gelegen weg Bus. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

zicht vanaf de openbare weg Kremselen



doorzicht onder de bomen door vanaf Bus

3D - BELEVING

- 1) Komend over de weg Kremselen uit het zuiden wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten gelegen buurerven; daarna toont zich de woning in een door hagen gekleurd, kader en toont zich de westkant tijdens de passage.
- 2) Komend over de weg Kremselen uit het noorden is na de passage van het bos een zicht op de noordkant en de westkant mogelijk; hagen, bomen en knotbomen vormen een passend kader.
- 3) Vanaf de ten westen gelegen weg Bus is een doordijk onder de laanbomen door op de woning mogelijk; bomenrijen langs de wegen en bebouwing op buurerven bepalen het beeld.



standplaats fotograaf



1) komend uit het zuidwesten; de woning toont zich in een door hagen gekleurd en passend kader



2) komend uit het zuiden toont zich de bebouwing in een door bomen, knotbomen en hagen gevormd kader



3) doorkijk vanaf de weg Bus op de woning; bomenrijen en gebouwen op buurerven bepalen het beeld

KADASTRALE CONTOUREN – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 510 en 815 gelegen in de sectie M van de kadastrale gemeente Sint Oedenrode. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



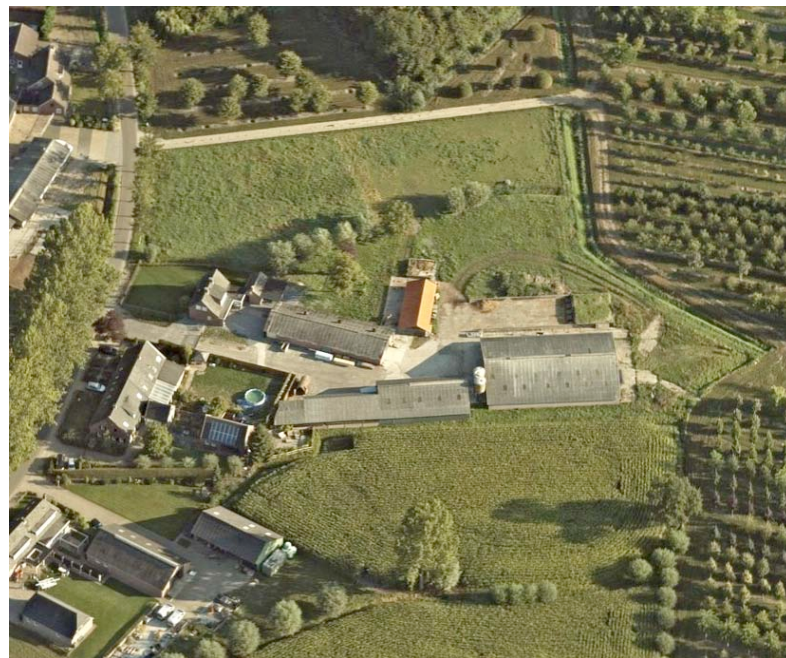
plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat het navolgende;

- a) de woning en een berging aan de westkant,
- b) een viertal stallen (ingericht voor het houden van varkens en kalveren) ten oosten van de woning.

Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



vogelvlucht



ZONERING

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit en oprit aan de zuidwestkant van de woning. De ruimte tussen, ten noorden en oosten van de stallen is verhard (klinkers en beton). De ruimte ten westen en oosten van de woning is n gebruik als tuin, het gebied ten noorden hiervan als huisweide. De omgeving van de gebouwen is te kenschetsen als grasland.

watergang en sloot

Het plangebied grens aan de oostkant aan een watergang van het waterschap; de oeverzones zijn in ecologische zin van betekenis voor de migratie van flora en fauna. Het plangebied wordt van oudsher doorsneden door een van west naar oost verlopende sloot. Deze sloot is te rangschikken als een in ecologisch en cultuurhistorisch opzicht waardevolle structuur.



de sloot in het centrum van het plangebied



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting omvat de navolgende elementen;

- a) hagen bestaande uit rode beuk rond het westelijk deel van de tuin en aan de noordkant van de stal ten oosten van de woning,
- b) knotwilgen en een notenboom langs de oost-west verlopende sloot,
- c) een rode en een groene beuk ten oosten van de woning,
- d) een haag bestaande uit rode beuk ten noorden van de stal ten oosten van de woning.

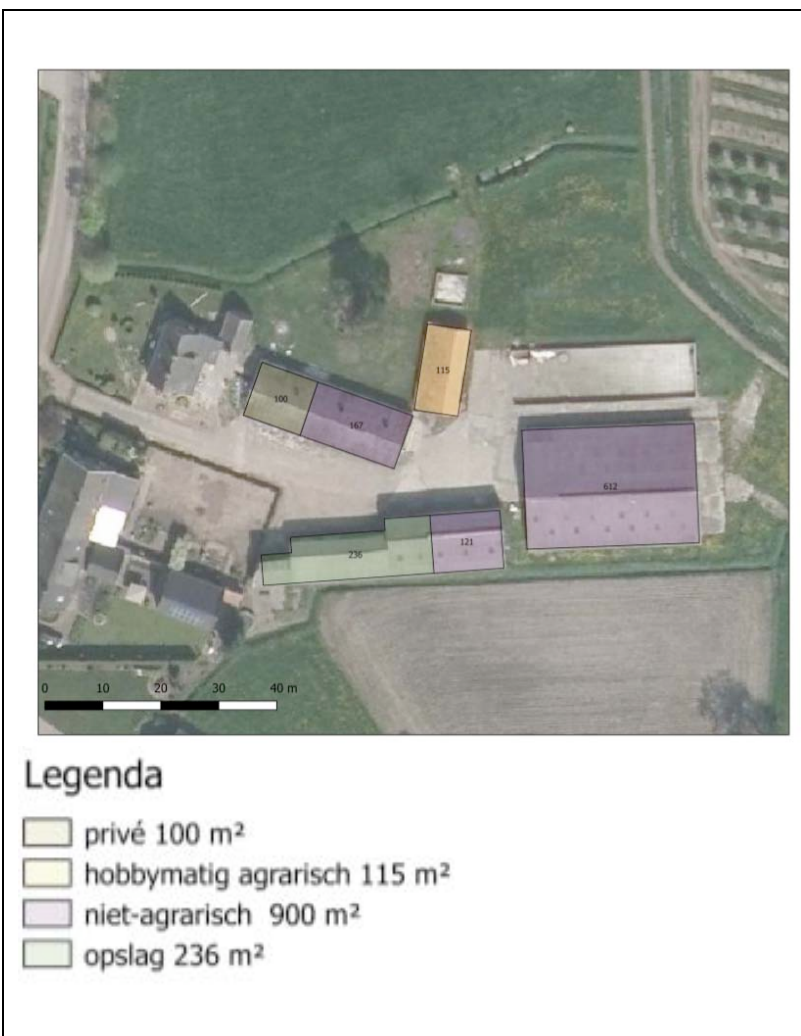
waardering en conditie

De beplanting sluit qua soort en beeld goed aan bij de context. De bomen verkeren in redelijke tot goede conditie. De hagen zijn nog jong. De haag langs de stal toont wat uitvalt. Deze zal worden hersteld.



ONTWIKKELING

De agrarische activiteiten (veehouderij) zullen worden beeindigd. De gebouwen zullen worden benut voor hobbymatige paardenhouderij, een aannemers- en timmerbedrijf. Het gebied zal worden ontsloten via de huidige verharding. Er hoeft geen nieuwe verharding te worden gerealiseerd. Aan de oostkant kan een deel van de verharding worden verwijderd (betonplaten). Zie het door van Dun en van Gerwen opgestelde overzicht hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



overzicht van Dun en van Gerwen



WIJZIGING BESTEMMING

De bestemming zal op grond van de beschreven ontwikkeling worden gewijzigd van agrarisch naar bedrijf. Het bouwvlak zal daarbij worden verkleind. Zie de inzets in de luchtfoto rechts met de huidige bestemming van het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied en het door van Dun en van Gerwen opgestelde overzicht betreffende beoogde bouwvlak hieronder.

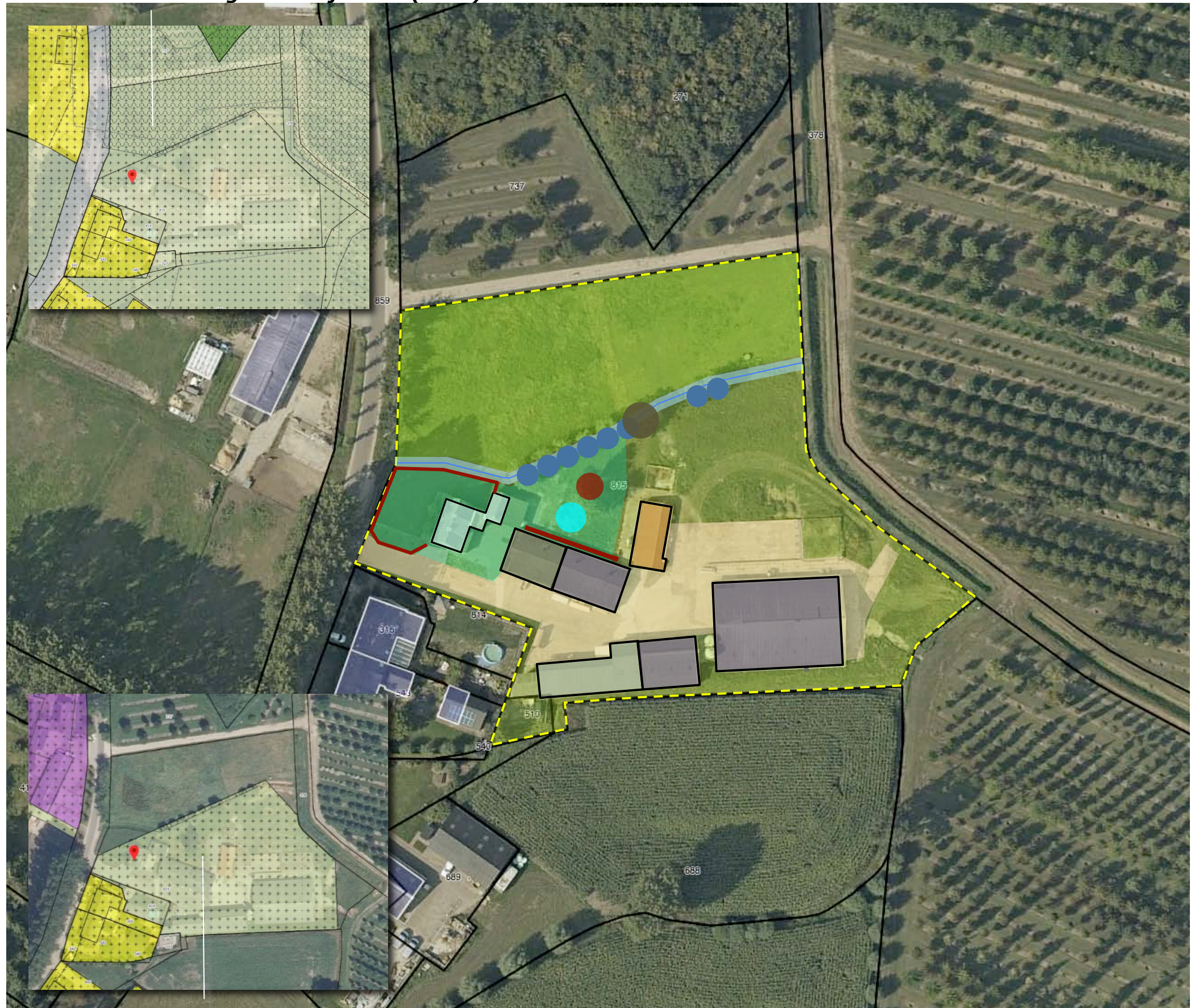
kwaliteitsbijdrage

In het kader van de herziening is conform de regeling kwaliteitsverbetering landschap van de gemeente Sint Oedenrode te voorzien in een kwaliteitsverbetering.



beoogd bouwvlak - van Dun en van Gerwen

overzicht bestemming noordelijk deel (2012)



bestemming zuidelijk deel (herzien plan 2016)

CONCLUSIES > IP & KB

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonger, kleinschalig bouwland nabij een waterloop.

Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,
- b) smalle groensingels, grove hagen, bomenrijen en knotbomen aan veldkanten.

Tot de tweede wereldoorlog onderging de landschappelijke context relatief weinig veranderingen. Na de tweede wereldoorlog werden de kavelbeplantingen gerooid; het landschap werd opener van karakter. In de 21ste eeuw voerde de ontwikkeling van de boomteelt en aanleg van bos naar het herstel van een door coulissen en beslotenheid gekenmerkt kleinschalig landschap.

Het voorliggende plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen openbare weg zelf en in beperkte mate vanaf de ten westen gelegen weg Bus. De aanwezige beplanting vormt een passend kader.

Het plangebied grenst aan de noordoostkant aan een watergang van het waterschap. Het plangebied wordt van oudsher doorsneden door een van west naar oost verlopende sloot. Deze sloot te rangschikken als een in ecologisch en cultuurhistorisch opzicht waardevolle structuur.

De agarische activiteiten (veehouderij) zullen worden beëindigd. De gebouwen zullen worden benut voor hobbymatige dierhouderij, een aannemers- en timmerbedrijf. Het gebied zal worden ontsloten via de huidige verharding. Nieuwe verharding hoeft niet te worden gerealiseerd. Aan de oostkant zal een deel van de verharding worden verwijderd (betonplaten).

In het kader van de herziening is conform de regeling kwaliteitsverbetering landschap van de gemeente Sint Oedenrode te voorzien in een kwaliteitsverbetering.

concept

Bovenstaande conclusies voerde naar het rechts verbeelde en benoemde concept voor de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

a) kruidenrijke zoom en knotwilgen

INPASSING

Het bebouwde erf wordt reeds ingepast in het landschap door de aanwezige beplanting; op grond hiervan wordt voorgesteld vast te leggen dat aanwezige beplanting (als beschreven op pagina 11) in stand zal worden gehouden.

KWALITEITSVERBETERING

a) In stand houden en versterken ruimtelijke en ecologische betekenis van de oost-west verlopende cultuurhistorisch waardevolle sloot; kruidenrijke zoom, knotwilgen toevoegen.

b) Versterken landschapsstructuur; aanplant van een haag aan de noordkant en aan de rand van de verharding, toevoegen enkele solitaire bomen.

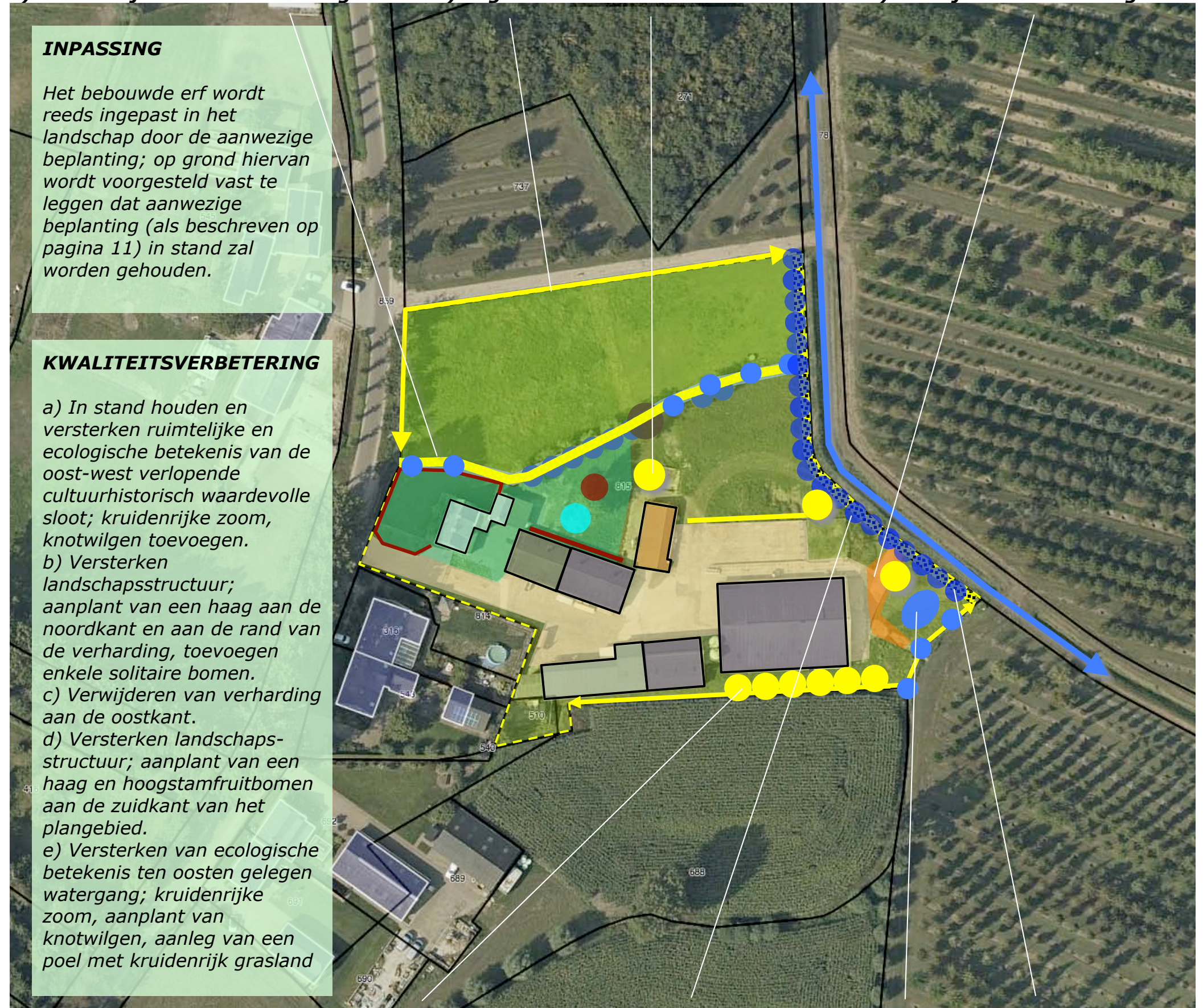
c) Verwijderen van verharding aan de oostkant.

d) Versterken landschapsstructuur; aanplant van een haag en hoogstamfruitbomen aan de zuidkant van het plangebied.

e) Versterken van ecologische betekenis ten oosten gelegen watergang; kruidenrijke zoom, aanplant van knotwilgen, aanleg van een poel met kruidenrijk grasland

b) hagen en solitaire bomen

c) verwijderen verharding



d) haag en hoogstamfruitbomen

e) kruidenrijke zoom, poel, knotwilgen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

- H1 gemengde hagen,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- B1 knotwilgen,
- H2 een beukenhaag,
- H3 gemengde hagen,
- B2 solitaire notenbomen,
- KZ1 een kruidenrijke zoom langs de interne sloot,
- KZ2 een kruidenrijke zoom aan de oostkant (langs de watergang van het waterschap),
- KG1 kruidenrijk grasland rond de poel aan de oostkant en ten zuiden van de stal.

richtlijnen aanleg en beheer

- B1 De knotwilgen zijn aan te planten in de omvang; 10/12 cm. De bomen zijn 1x per 3/5 jaar te knotten.
- H1/2 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 120/130 cm.
- B2 De haagbeuken zijn aan te planten in de omvang 14/16 cm en mogen worden opgekroond tot de goothoogte van de ten noorden gelegen stal.
- V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 10/12 cm en jaarlijks conform goed gebruik te snoeien.
- KZ12 De kruidenrijke zomen zijn te realiseren door een kruidenmengsel in te zaaien in de aanwezige (soortenarme) graszode. De kruidenrijke zomen zijn jaarlijks na 1 augustus te maaien. Het maaisel is af te voeren.
- KG1 Het kruidenrijk grasland is te realiseren door het gebied in te zaaien met een passend mengsel voor de ontwikkeling van kruidenrijk grasland. Het kruidenrijk grasland is 1x per jaar na 1 augustus uit te maaien. Het mengsel is af te voeren.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant, omvang plantelement en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

kruidenrijke zomen

Het kruidenrijk grasland is te realiseren door een geschikt mengsel in te zaaien, bv van 503 Pleijboza, de kruidenrijke zomen zijn te realiseren door de aanwezige graszode te verrijken met een kruidenmengsel, bv OE-27 van Medigrain. Zie de soortenlijst van dit mengsel hieronder.

Oeverflora OE-27

TOEPASSING: landschappelijk, meerjarig, inheems.

BLOEMEN

Achillea ptarmica – Wilde bertram, wit
 Alisma plantago-aquatica – Grote waterweegbree, wit
 Barbarea vulgaris – Gewoon barbarakruid, geel
 Caltha palustris – Gewone dotterbloem, geel
 Cardamine pratensis – Pinksterbloem, lila
 Filipendula ulmaria – Moeraspirea, wit
 Galium palustre – Moeraswalstro, wit
 Hypericum tetrapterum – Gevleugeld hertshooi, geel
 Iris pseudacorus – Gele lis, geel
 Lotus pedunculatus, Moerasrolklaver, geel
 Lychnis flos-cuculi – Echte koekoeksbloem, roze
 Lysimachia vulgaris – Grote wederik, geel
 Mentha aquatica – Watermunt, lila
 Mentha pulegium – Polei, lila
 Myosotis scorpioides – Moeras-vergeet-mij-nietje, blauw
 Pulicaria dysenteria – Heelblaadjes, geel
 Ranunculus repens – Kruipende boterbloem, geel
 Rhinanthus angustifolius – Grote ratelaar, geel
 Senecio aquaticus – Waterkruiskruid, geel
 Stachys palustris – Moerasandron, roze
 Thalictrum flavum – Poelruit, geel
 Trifolium repens – Witte klaver, wit
 Valeriana officinalis – Echte valeriaan, wit
 Veronica longifolia – Lange ereprijs, paars

		H1	H2	H3	B1	B2			V1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	10/12	14/16			12/14
Plantverband		4 p/m	4 p/m	4 p/m	nvt	nvt			
Omvang element		125 m	30 m	105 m	32 st	3 st			6 st
Acer campestre	veldesdoorn	125		100			HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn							Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els							Groninger Kroon	
Alnus incana	witte els							Keuleman	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje							Schone v. boskoop	
Betula pendula	ruwe berk							Sterappel	
Betula pubescens	zachte berk						HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Carpinus betulus	haagbeuk	125		100		3		Beurre de Merode	
Castanea sativa	tamme kastanje							Clapp's favourite	
Cornus mas	kornoelje, gele							Conference	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode							Gieser wildeman	
Corylus avellana	hazelaar	25		20				Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna	meidoorn							Zoete brederode	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
Fagus sylvatica	gewone beuk	125	120	100				Early rivers	1
Fraxinus excelsior	es							Koningskers	1
Juglans regia	okkernoot							Merton premier	1
Ligustrum vulgare	liguster	100		100				Puther dikke	1
Ilex aquifolium	hulst							Sch. spätke knorpelkirsch	1
Malus sylvestris	wilde appel						HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Pyrus communis	wilde peer							Hauszwetsche	
Mespilus Germanica	mispel							Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier							Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier							Opal	
Prunus avium	zoete kers							Reine claud verte	
Prunus spinosa	sleedoorn								6
Quercus petraea	wintereik								
Quercus robur	zomereik								
Rhamnus catharticus	wegedoorn								
Rhamnus frangula	vuilboom								
Robinia pseudoacacia	acacia								
Rosa canina	hondsroos								
Rosa rubiginosa	egellantier roos								
Salix alba	schietwilg				32				
Salix aurita	geoorde wilg								
Salix caprea	boswilg								
Salix cinerea	grauwe wilg								
Salix fragilis	kraakwilg								
Sorbus aucuparia	lijsterbes								
Tilia cordata	winterlinde								
Tilia platyphyllos	zomerlinde								
Viburnum opulus	gelderse roos								
Totaal		500	120	420	32	3			

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering 'KREMSELEN 7'
Kremselen 7, 5492 SJ Sint Oedenrode - PNR 5492SJ&-210720

(print op A3)

RAMING INVESTERING IN GROEN

Zie voor de kwantificering van de beplantingselementen en de kruidenrijke zomen de tabel hieronder. Uitgaande van de normen als gehanteerd door de gemeente Meijerijstad bedraagt de investering groen een bedrag van 23.996 euro. Zie het overzicht rechts.

CODE	ELEMENT	L	B	KR	ST	OMV	OMV
H1	gemengde haag	125	1			125	
H2	gemengde haag	30	1			30	
H3	gemengde haag	105	1			105	
B1	knotwilgen			20	32	640	
B2	bomen			75	3	225	
V1	hoogstamfruit			40	6	240	
P1	poel						150
KZ1	kruidenrijke zoom	95	3				285
KZ2	kruidenrijke zoom	100	3				300
KG1	kruidenrijk grasland						660
TOT						1365	1395

	Eenheid	Prijs/eenheid	Hoeveelheid	Subtotaal	Totaal
VERWIJDEREN VERHARDING + AANLEG POEL					
Verwijderen betonverharding	m2	3	250	€750,00	
Aanleg poel 150 m2	stuk	430,09	1	€430,09	
				€1.180,09	€1.180
PLANTWERK					
Leveren en planten knip- en scheerheg H1	st	1,58	500	€790,00	
Leveren en planten knip- en scheerheg H2	st	1,58	120	€189,60	
Leveren en planten knip- en scheerheg H3	st	1,58	420	€663,60	
Leveren en planten knotwilgen B1	st	10,88	32	€348,16	
Leveren en planten bomen landschapsbomen B2	st	60,62	3	€181,86	
Leveren en planten hoogstamfruitbomen V1	st	70	6	€420,00	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	18,6	2,85	€53,01	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KZ2	are	18,6	3	€55,80	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KG1 (rond de poel)	are	18,6	6,6	€124,08	
				€2.826,11	€2.826
BEHEER T/M JAAR 10					
Scheren haag H1	m	11,7	125	€1.462,50	
Scheren haag H2	m	11,7	30	€351,00	
Scheren haag H3	m	11,7	105	€1.228,50	
Knotten van de wilgen B1	pm	26,8	32	€857,60	
Snoeien van de landschapsbomen B2	stuk	55,4	3	€166,20	
Leveren en planten hoogstamfruitbomen V1	st	53,4	6	€320,40	
Jaarlijks handmatig uitmaaaien kruidenrijke zoom KZ 1	are	147,1	2,85	€419,23	
Jaarlijks handmatig uitmaaaien kruidenrijke zoom KZ 2	are	147,1	3	€441,30	
Jaarlijks handmatig uitmaaaien kruidenrijke zoom KG1	are	147,1	6,6	€970,86	
				€6.217,59	€6.218
WAARDALING EN OPBRENGSTVERLIES					
Waardedaling grond opgaande beplanting:	m2	4,99	1365	€6.811,35	
Waardedaling grond ter hoogte van de kruidenrijke zomen KZ1, KZ2 en KG1	m2	4,99	1395	€6.961,05	
				€13.772,40	€13.772
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					
					€23.996

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar beleid het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Meierijstad is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016' van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling omdat er sprake is van een omschakeling zonder vergroten van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak naar bedrijf. Voor ontwikkelingen in categorie 3 dient een financiële berekening te worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. Conform bovenstaande regeling dient er 20% van deze waardevermeerdering te worden geïnvesteerd in het landschap. Hierna is de financiële berekening weergegeven.

Berekening kwaliteitsverbetering Kremselen 7 te Sint-Oedenrode en omgeving				
Naam :	Initiatiefnemer			
Adres :	Kremselen 7			
Woonplaats :	Sint-Oedenrode			
Huidige situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Agrarisch bouwvlak	bouwvlak	6.364	€ 25,00	€ 159.100,00
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	810	€ 7,00	€ 5.670,00
totale waarde bestaande situatie				€ 164.770,00
Beoogde situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Statische opslag en opslag t.b.v. hobby, pivé	bouwvlak	451	€ 40,00	€ 18.040,00
Niet-agrarisch (gerelateerde) bedrijven	bouwvlak	3.738	€ 70,00	€ 261.660,00
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	1.590	€ 7,00	€ 11.130,00
Natuur bestemmingsvlak	kavel	1.395	€ 1,00	€ 1.395,00
totale waarde beoogde situatie				€ 292.225,00
Waardevermeerdering bij wijziging bestemmingsvlak				€ 127.455,00
20 % ten behoeve van kwaliteitsverbetering				€ 25.491,00

Er zal derhalve € 25.491,- geïnvesteerd moeten worden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Initiatiefnemer zal de projectlocatie landschappelijk inpassen, hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierna wordt een berekening van deze investeringen weergegeven.

Raming investering in groen

Zie voor de kwantificering van de beplantingselementen en de kruidenrijke zomen navolgende tabel hieronder.

CODE	ELEMENT	L	B	KR	ST	OMV	OMV
H1	gemengde haag	125	1			125	
H2	gemengde haag	30	1			30	
H3	gemengde haag	105	1			105	
B1	knotwilgen			20	32	640	
B2	bomen			75	3	225	
V1	hoogstamfruit			40	6	240	
P1	poel						150
KZ1	kruidenrijke zoom	95	3				285
KZ2	kruidenrijke zoom	100	3				300
KG1	kruidenrijk grasland						660
TOT						1365	1395

Uitgaande van de normen als gehanteerd door de gemeente Meijerijstad bedraagt de investering groen een bedrag van 18.623 euro. Zie navolgende tabel.

	Eenheid	Prijs/eenheid	Hoeveelheid	Subtotaal	Totaal
Verwijderen verharding en aanleg poel					
Verwijderen betonverharding	m ²	€ 5,00	300	€ 1.500,00	
Aanleg poel	m ³	€ 5,51	150	€ 826,50	
				€ 2.326,50	€ 2.327
Plantwerk					
Leveren en planten knip- en scheerheg H1	st	€ 1,85	500	€ 925,00	
Leveren en planten knip- en scheerheg H2	st	€ 1,85	120	€ 222,00	
Leveren en planten knip- en scheerheg H3	st	€ 1,85	420	€ 777,00	
Leveren en planten knotwilgen B1	st	€ 13,14	32	€ 420,48	
Leveren en planten landschapsbomen V1	st	€ 76,77	3	€ 230,31	
Leveren en planten hoogstamfruitbomen	st	€ 76,77	6	€ 460,62	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 18,60	2,85	€ 53,01	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 18,60	3	€ 55,80	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 18,60	6,6	€ 122,76	
				€ 3.266,98	€ 3.267
Beheer t/m 10 jaar					
Scheren haag H1	m ¹	€ 11,70	125	€ 1.462,50	
Scheren haag H2	m ¹	€ 11,70	30	€ 351,00	
Scheren haag H3	m ¹	€ 11,70	105	€ 1.228,50	
Knotten van de wilgen B1	st (per keer)	€ 51,57	32 x2 (2x in tien jaar)	€ 3.300,48	
Snoeien van Landschapsbomen	st (per keer)	€ 30,36	3 x 10 (elk jaar)	€ 910,80	
Beheer hoogstamfruitbomen V1	are	€ 30,36	6 x 10 (elk jaar)	€ 1.821,60	
Jaarlijks handmatig uitmaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 147,10	2,85	€ 419,24	
Jaarlijks handmatig uitmaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 147,10	3	€ 441,30	
Jaarlijks handmatig uitmaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 147,10	6,6	€ 970,86	
Onderhoud poel	st	€ 430,09	1	€ 430,09	
				€ 11.336,37	€ 11.336
Plankosten 10%				€ 1.693	€ 1.693
Totaal					€ 18.623

Door een tuin- en landschapsarchitect is een landschappelijke inpassing opgesteld. Het totaalbedrag aan investeringen bedraagt € 18.623,-. Dit betekent dat er nog € 6.868,- (€ 25.491,- – € 18.623,-) geïnvesteerd moet worden in het landschap. Extra opgaande beplanting binnen de projectlocatie is niet wenselijk. Middels deze voorgestelde landschappelijke inpassing de is de locatie evenwichtig ingepast. In overleg met de betrokken partijen is daarom gekozen om het overige bedrag (€ 6.868,-) middels een financiële bijdrage aan de gemeente Meijerijstad te voldoen, ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.