

Pater Visserlaan 16

DOEL	Stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording / inpassing nieuwe situatie Pater Visserlaan 16 te Mariaheide.
DATUM	28 september 2021
OPDRACHTGEVER	Dhr. Van Dinther Pater Visserlaan 16 Mariaheide
AFSCHRIFT	RELAND – G. Giesbers RELAND – A. van Dooren

Door middel van een principeverzoek heeft initiatiefnemer in samenwerking met Reland Advies uit Beugen een voorstel ingediend voor het omvormen van VAB-locatie. Gemeente Meierijstad heeft ingestemd met het verzoek, waarna Reland een ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe bestemmingsplan heeft opgesteld. Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. In deze memo wordt de inpassing toegelicht aan de hand van de uitgangspunten uiteengezet, de planopzet op hoofdlijn en het beplantingsvoorstel.

Aandachtspunten vanuit beleid:

- Er moet meer gesloopt worden, dan dat er terug mag worden gebouwd.
- Voldoen aan artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering Landschap uit de Verordening Ruimte van provincie Noord-Brabant en de uitwerking van gemeente Meierijstad in 'Handreiking kwaliteitsverbetering van gemeente Meierijstad'.
- De negatieve effecten op de omgevingskwaliteiten, zoals verkeer en visuele hinder moeten zoveel mogelijk geminimaliseerd worden:
 - Hoe is de beeldkwaliteit van de bebouwing?
 - Wat is de uitstraling van het erf rondom de boerderij?
 - Past de omvang van de bebouwing binnen de schaal van het landschap?
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- Bij uitbreiding of vormverandering van het bestemmingsvlak verdient het behoud van de waardevolle onbebouwde ruimtes en zichtlijnen extra aandacht.

Wensen initiatiefnemer ten aanzien van de inrichting:

- De activiteiten van het bedrijf hebben een schuur van 300m², met nokhoogte van 6m en goothoogte 4,25m nodig.
- Nabij de woning een plek voor een carport voor 4 auto's (80m²).
- De weg naast de woning is privé-eigendom. Mensen rijden hier alsof het een openbare weg is. Meenemen in de inrichting dat dit visueel eigendom is van de familie Van Dinther.



- De buren hebben nu een coniferen haag. Deze willen ze behouden. Voorkeur voor de buurman, zo min mogelijk visuele overlast realiseren.
- Overlast van bladeren op verharding naar opstelling machines zo veel mogelijk beperken.
- Mogelijkheid behouden voor plaatsen van zonnepanelen.

Ontwerp in hoofdlijn:

Het ontwerp is gebaseerd op drie aspecten:

1. Boerderij/woning en bijgebouw;
2. Gebouwen
3. Inrit

Boerderij/woning en bijgebouw

De boerderij met voor- en achtertuin blijft behouden voor eigen gebruik en een ruimte voor het stallen van auto's. De voortuin heeft een lage beukenhaag, met een traditionele boerentuin met siergroen en gazon. De boerderij met typerend voor- en achterhuis komt hierdoor goed tot zijn recht. Ten zuiden en oosten van de woning ligt de achtertuin met een hoge beukenhaag, die overgaat in de bestaande coniferen haag van de buurman. In de achtertuin staat een okkernoot, ook deze blijft behouden. Gasten kunnen op de privéinrit parkeren voor de woning. Achter de woning wil men het bestaande bijgebouw behouden en vergroten tot 80m² voor het stallen van auto's fietsen, grasmaaier en ander klein materieel. De verschijningsvorm blijft een gepotdekselde karschop met de ingang aan de tuinzijde, waardoor de auto's vanaf de straatzijde niet zichtbaar zijn.



Figuur 1. Landschapsplan (zie bijlage I voor maatvastе ondergrond)

Gebouwen

De oude varkensstal en veldschuur worden gesloopt. In plaats daarvan komt één nieuwe schuur. Deze schuur staat achter de woning parallel aan de perceelsgrens, op min of meer dezelfde plek als de huidige varkensstal. Deze schuur wordt uitgevoerd in potdekseldelen (damwandprofiel) met een gemetselde plint. Voor de schuur is een verharde ruimte om te kunnen draaien met voertuigen, laden en lossen van materialen en machines en de proefopstelling van machines te kunnen maken.

De schuur wordt aan de landschapszijde afgeschermd door een rij knotwilgen. De weide achter de schuur wordt afgeschermd door paal en draad voor het houden van kleindieren.

Inrit

Ten noorden van woning ligt een grindpad. Dit pad is eigendom van de initiatiefnemer en de buurman verderop heeft van vroeger uit recht van overpad. Dit wil men voor de buurman behouden, maar overig verkeer is niet wenselijk. De nieuwe schuur en het bijgebouw wordt via deze inrit ontsloten. Om het voor de passant duidelijk te maken dat het geen openbare weg is, wordt een landschapspoort geplaatst nabij de openbare weg. Deze poort staat weliswaar altijd open, maar geeft tot de indruk van een eigendomssituatie.

De huidige beplanting naast het grindpad is verminkt door verkeerde vormsnoei. Voorstel is de huidige beplanting te vervangen door nieuwe streekeigen fruitbomen. Hierdoor vormt de bomenrij van fruitbomen een mooie overgang van het erf naar het omringende landschap.

Beplantingsplan

Voor de kwaliteitsverbetering landschap dient het plan opgedeeld te worden in twee beplantings- en beheerplannen, namelijk één voor de 'landschappelijke inpassing' en één voor de extra kwaliteitsverbetering landschap ten gunste van de extra oppervlakte bijgebouw wat gebouwd mag worden. Deze kwaliteit wordt gerealiseerd door aanleg van extra groen.

Beplantingsplan landschappelijke inpassing



Figuur 1.

Haag laag (bestaand)

56x1m = 56m²

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren) Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter en maximale hoogte van 1,2m.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Haag hoog (bestaand)

$$86 \times 1,0 \text{ m} = 86 \text{ m}^2$$

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren) Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter en maximale hoogte van 2,0m.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Solitaire bomen (bestaand)

$$2 \text{ st} - 2 \times 25 \text{ m}^2 = 50 \text{ m}^2$$

- o Juglans regia (Okkernoot) 1 st
- o Acer pseudoplatanus (Gewone esdoorn) 1 st

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee en zijn voorzien van een boomkorf;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Knotwilgen:

$$9 \text{ st} - 38 \times 4 \text{ m} = 152 \text{ m}^2$$

Aanleg:

Plantafstand in de rij minimaal 5m. Salix alba (schietwilg) planten als een 3 jarige onbewortelde stek met een lengte van ca. 2,5 meter.

Beheer

- Knotwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- De stam van een knotboom wordt minimaal op een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld afgezet (geknot).
- Knotten wordt minimaal 1 keer in de 6 jaar uitgevoerd.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- 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.

Botanische hooilandrand 58m²

Aanleg

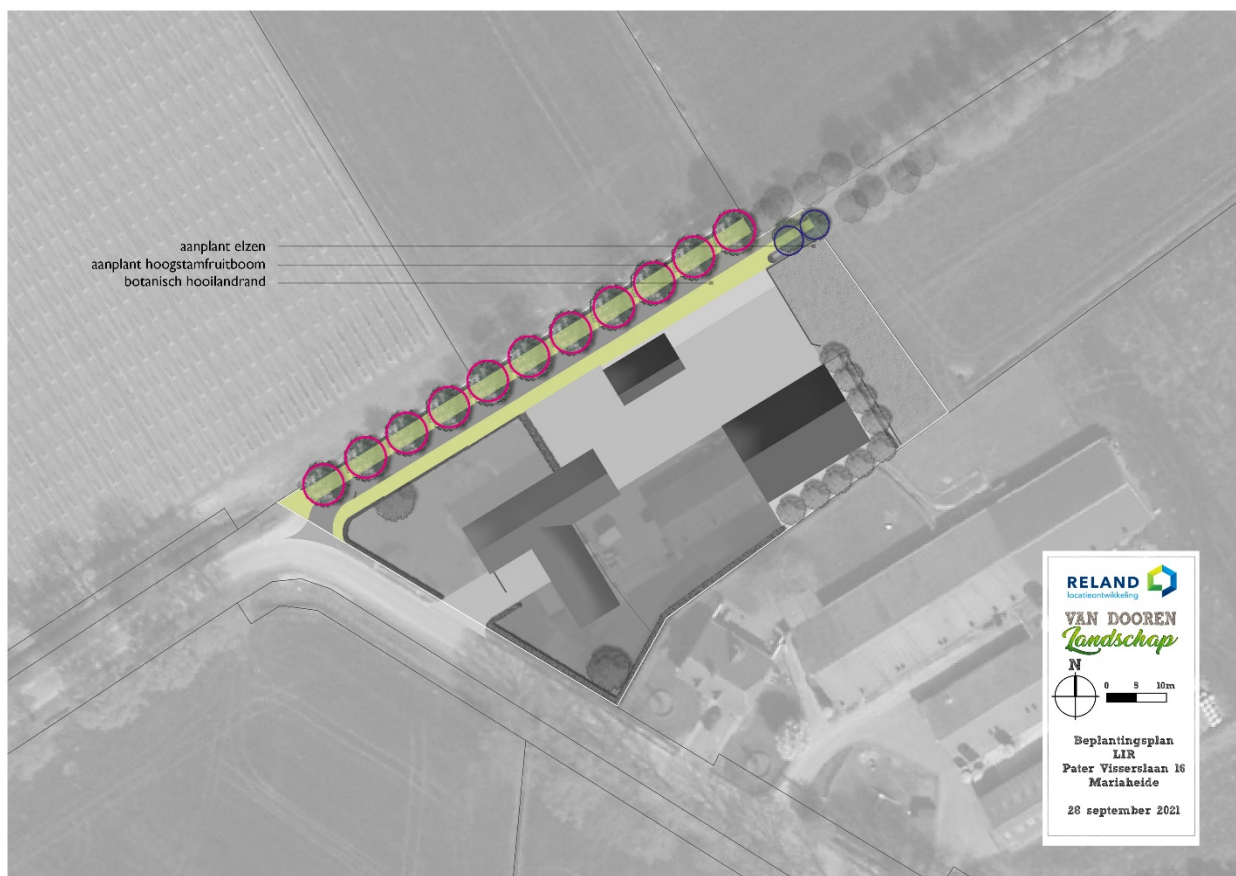
- De rand eenmalig inzaaien met onderstaand zaadmengsel.

G2, G3 hooiland rand / wilde bijenrand					
oppervlakte strook in m2		58	m2	zaaihoeveelheid 1,0 gr/m2 : 10 kg/ha	
in het gele vakje de opp.invullen in m2					
			norm landbouw 35 kg/ha		
samenstelling mengsel		percentage	gewicht	eenheid	
Ned. Naam kruiden	wetenschappelijke naam				1000korrelgewicht
Rode klaver	<i>Trifolium pratense</i>	36,0%	0,02088	kg	2
rolklaver	<i>Lotus corniculatus</i>	20,0%	0,0116	kg	1,2
Smalle weegbree	<i>Plantago lanceolata</i>	15,0%	0,0087	kg	2
Margriet	<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>	10,0%	0,0058	kg	0,4
Knoopkruid	<i>Centaurea jacea</i>	5,0%	0,0029	kg	1,2
Wilde peen	<i>Daucus carota</i>	3,0%	0,00174	kg	0,85
moerasrolklaver	<i>Lotus pedunculatus</i>	2,0%	0,00116	kg	0,8
Gewoon reukgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	2,0%	0,00116	kg	0,6
Kamgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	2,0%	0,00116	kg	0,65
scherpe boterbloem	<i>Ranunculus acris</i>	2,0%	0,00116	kg	1,6
Duizendblad	<i>Achillea millefolium</i>	1,5%	0,00087	kg	0,16
Vertakte (= herfst-) Leeuwentand	<i>Leontodon autumnalis</i>	0,5%	0,00029	kg	0,7
Biggenkruid	<i>Hypochaeris radicata</i>	0,5%	0,00029	kg	0,7
Echte koekoeksbloem	<i>Silene flos-cuculi</i>	0,5%	0,00029	kg	0,1
		100,0%			
			0.058	kilogram	

Beheer

- De rand wordt gemaaid na 1 juli en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd.
- De rand wordt niet beweid.
- De rand wordt niet bemest.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- De rand wordt niet gebruikt als pad, behoudens voor het schonen van aanliggende sloot.

Beplantingsplan extra kwaliteitsverbetering landschap



Figuur 1.

Solitaire bomen (bestaand)

$$2 \text{ st} - 2 \times 25\text{m}^2 = 50\text{m}^2$$

Aanplant

- Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren.
- Onderstaand assortiment toepassen:
 - o *Alnus glutinosa* (els) 2st 10-12

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee en zijn voorzien van een boomkorf;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Botanische hooilandrand 540m²

Aanleg

- De rand eenmalig inzaaien met onderstaand zaadmengsel.

G2, G3 hooiland rand / wilde bijenrand					
oppervlakte strook in m2		540	m2	zaaihoeveelheid 1,0 gr/m2 : 10 kg/ha	
in het gele vakje de opp.invullen in m2					
			norm landbouw 35 kg/ha		
Samenstelling mengsel		percentage	gewicht	eenheid	
Ned. Naam kruiden	wetenschappelijke naam				1000korrelgewicht
Rode klaver	<i>Trifolium pratense</i>	36,0%	0,1944	kg	2
rolklaver	<i>Lotus corniculatus</i>	20,0%	0,108	kg	1,2
Smalle weegbree	<i>Plantago lanceolata</i>	15,0%	0,081	kg	2
Margriet	<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>	10,0%	0,054	kg	0,4
Knoopkruid	<i>Centaurea jacea</i>	5,0%	0,027	kg	1,2
Wilde peen	<i>Daucus carota</i>	3,0%	0,0162	kg	0,85
moerasrolklaver	<i>Lotus pedunculatus</i>	2,0%	0,0108	kg	0,8
Gewoon reukgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	2,0%	0,0108	kg	0,6
Kamgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	2,0%	0,0108	kg	0,65
scherpe boterbloem	<i>Ranunculus acris</i>	2,0%	0,0108	kg	1,6
Duizendblad	<i>Achillea millefolium</i>	1,5%	0,0081	kg	0,16
Vertakte (= herfst-) Leeuwentand	<i>Leontodon autumnalis</i>	0,5%	0,0027	kg	0,7
Biggenkruid	<i>Hypochaeris radicata</i>	0,5%	0,0027	kg	0,7
Echte koekoeksbloem	<i>Silene flos-cuculi</i>	0,5%	0,0027	kg	0,1
		100,0%			
			0,54	kilogram	

Beheer

- De rand wordt gemaaid na 1 juli en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd.
- De rand wordt niet beweide.
- De rand wordt niet bemest.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- De rand wordt niet gebruikt als pad, behoudens voor het schonen van aanliggende sloot.

Hoogstamboom:

$$11 \text{ st} - 95 \times 2 \text{ m} = 190 \text{ m}^2$$

Aanleg:

Hoogstamfruit met streekeigen fruitsoorten, zoals kers, appel, peer en pruim). Zie voor streekeigen soorten bijlage IV. Minimale maat 10-12, onderling 6-7m uit elkaar en bomen goed verankeren bij planten.

Behoer: Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;

- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf.

Bijlage I

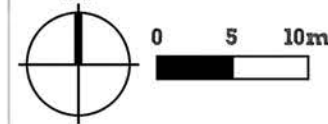
Landschapsplan op maatvastе ondergrond.



RELAND
locatieontwikkeling

VAN DOOREN
Landschap

N



Landschapsplan
Pater Visserlaan 16
Mariaheide

28 september 2021

Bijlage II

Beplantingsplan 'landschappelijke inpassing' op maatvastе ondergrond

aanplant hoogstamfruitboom
botanische hooilandrand

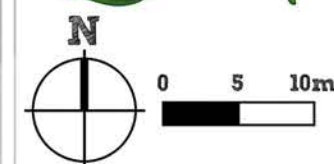
aanplant knotwilgen

bestaande haag hoog
bestaande haag laag

bestaande landschapsboom

RELAND
locatieontwikkeling

VAN DOOREN
Landschap



**Beplantingsplan
LIP
Pater Visserlaan 16
Mariaheide**

28 september 2021

Bijlage III

Bepantingsplan extra landschappelijke kwaliteit op maatvaste ondergrond

aanplant elzen
aanplant hoogstamfruitboom
botanisch hooilandrand

RELAND
locatieontwikkeling

VAN DOOREN
Landschap



**Beplantingsplan
LIR
Pater Visserlaan 16
Mariaheide**

28 september 2021

Bijlage IV

Fruitboomsoorten

Verzamelstaat en bestellijst hoogstamfruitbomen van:										
naam:										
adres		:								
postcode, woonplaats		:								
tel.nr		:								
emailadres		:								
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	z,5,13				
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4				
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13				
4	Glorie van Holland	XX	nov-febr	H	zacht-zuur	6				
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14				
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z				
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6				
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14				
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3				
10	Notarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14				
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,6,14				
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17				
14	Yellow Transparant	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12				
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z				
17	Zoete Ermgaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13				
appelbomen						totaal:	0			
peren										
1	Beurre Hardy		okt--nov.	H	sappig	4,3				
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	z,1				
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4				
4	Conferance		okt.-jan	H,P	sappig	z,1,2				
5	Doyenne du comice		nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3				
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z				
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vruchtvlees	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	0			
pruimen										
			pluktijd	kleur						
1	Belle de Louvain		aug.	groot rood-blauw	z					
2	Eldense blauwe		aug.	blauw	5,7					
3	Ontario		begin aug.	groot groengeel	z					
4	Opal		juli- aug.	paars roodgeel	z					
5	Reine Claude d'Oullins		aug.	groengeel	z,2,7					
6	Reine Claude Verte		sept.	klein groengeel	2,5,7					
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood	z,3,5					
pruimenbomen						totaal	0			
Kersen										
			pluktijd	kleur						
1	Dubbele meikers		28 juni	rood	z,2,5					
2	Mierlose zwarte		6 juli	donker	4,5					
3	Morel		22 juli	zuur	z					
4	Udense spaanse		19 juli	geel met rood	1,2					
5	Varikse zwarte		5 juli	zwart	1,2					
6	Hedelfinger		15 juli	groot donker	1					
kersebomen						totaal	0			
uitleg										
H	Handappel/peer	iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 boompal								
M	Moesappel	boombeschermer wanneer de boomgaard beweide wordt: pantanetgaas								
S	Sapappel/peer	1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aanvrager)								
B	bakappel	totaal aantal hoogstamfruitbomen						0		
I	inmaak	boompalen						aantal		
P	perensap									
Z	zelfbestuiver									
indien soorten niet voorradig zijn, behoudt de projectorganisatie zich het recht voor een vervangende soort te leveren										
levering geschiedt pas als het verschuldigde bedrag is overgemaakt op rek.:										

Kwaliteitsverbetering Pater Visserlaan 16 Mariaheide, gemeente Meierijstad

RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

28-9-2021

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebepaling voor de vergroting van de woning is de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van gemeente Meierijstad, 1-3-2021' gehanteerd.

omschrijving	eenheid	Bijdrage	totaalwaarde
Waardering			
Extra bijgebouwen	80 m ²	€ 60,00	€ 4.800,00
TOTAAL	80 m ²		€ 4.800,00
Bijdrage tegenprestatie			€ 4.800,00

Kosten tegenprestatie

De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de subsidie stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant. (STILA 26 augustus 2021)

omschrijving	eenheid	Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Slopen				
Slopen agrarische bebouwing	90 m ²	€ 25,00		€ 2.250,00
Aanplant groenvoorzieningen				
Aanbrengen landschapsbomen	2 st	€ 76,77		€ 153,54
Elzenrij aanvullen <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>				
Aanbrengen fruitbomen	11 st	€ 76,77		€ 844,47
<i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>				
Aanbrengen botanisch hooilandrand (G2)	5,20 are	€ 18,35		€ 95,42
<i>inclusief grondwerk en grondverbetering</i>				
Instandhouding groenvoorzieningen				
Snoeien van bomen	2 st	€ 2,52	10	€ 50,33
Snoeien van hoogstamfruitboom	11 st	€ 7,15	10	€ 786,32
Beheer botanisch hooilandrand (G2)	5,40 are	€ 9,47	€ 10	€ 511,38
Plankosten				
Plankosten <i>(max 10% van de uitvoeringskosten)</i>	10,00 %	€ 1.093,43		€ 109,34
Totaal tegenprestatie excl. BTW				€ 4.800,80

Conclusie

Bijdrage tegenprestatie	€ 4.800,00
Totaal tegenprestatie	€ 4.800,80
Verschil	€ 0,80-

De kwaliteitsinvestering voldoet aan de opgave.