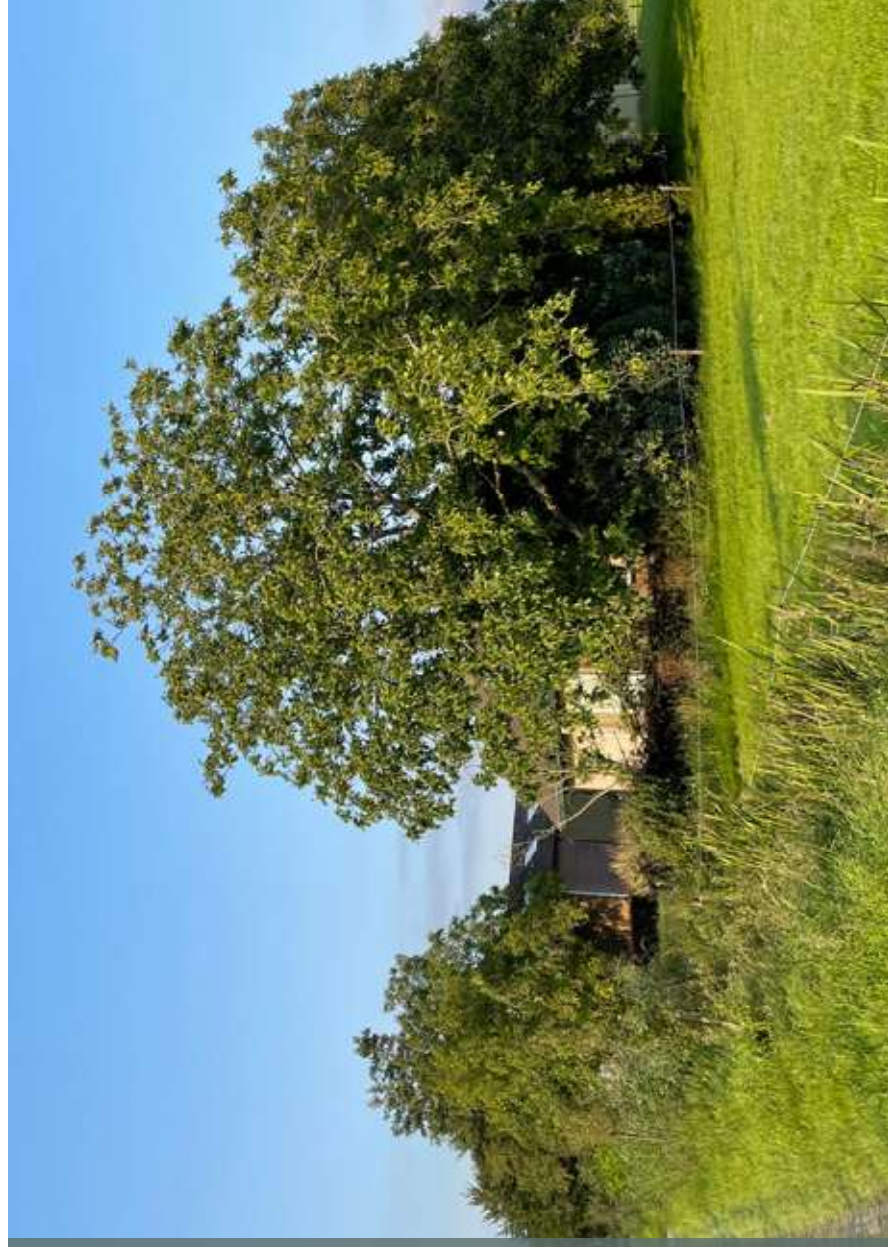


LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Schrijvershoef 11-11a, Schijndel



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGPLAN

Schrijvershoef 11-11a, Schijndel

Dolmans landscaping group in opdracht van
MILON bv

8 augustus 2022, Eindhoven

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	7
2	Plangebied en omgeving	8
	2.1 Ligging van het plangebied	9
	2.2 Historische kaarten	10
	2.3 Vigerend beleid	11
3	Gewenste ontwikkeling	13
4	Landschappelijk inpassingsplan	14

Bijlage tekening op schaal

LEESWIJZER

Deze rapportage bestaat uit vier delen. Het eerste deel geeft een overzicht van de omgeving en de huidige situatie van het plangebied. In het tweede deel wordt de gewenste ontwikkeling/uitbreiding beschreven. Deel 3 vormt de tekening met een toelichting van het landschappelijk inpassingsplan en als laatste zal de financiële boring van de kwaliteitsverbetering inzichtelijk gemaakt worden.



1 Inleiding

Voor u ligt de landschappelijke inpassing van het landschap voor de gewenste ontwikkeling aan de Schrijvershoef 11-11a te Schijndel. Deze rapportage is opgesteld na de uitspraak voor principemedewerking van de gemeente Meierijstad en in samenwerking met MILON bv.

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap en met name het buitengebied is één van de provinciale belangen. De uitwerking hiervan heeft de provincie vastgelegd in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Onder kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verstaan dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een bijdrage dienen te leveren aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Op basis van artikel 3.9 dient voor de ontwikkeling aan de Schrijvershoef een bijdrage geleverd te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De beoordeling of aan de kwaliteitsverbetering wordt voldaan, wordt per individuele case bepaald. In onderhavige rapportage is een invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing/ akwaliteitsverbetering en de landschapsinvesteringsregeling

DOEL
De doelstelling van de kwaliteitsverbetering van het landschap is het verhogen van de natuur en de landschapswaarde en het vergroten van de cultuurbeleving. De investering die wordt gedaan dient in verhouding te staan met de omvang van de ontwikkeling. Deze rapportage geeft inzicht in de analyse van het landschap waarin de ontwikkeling geïmplementeerd wordt. De landschappelijke inpassing van het complex wordt hier omschreven en er wordt aangegeven op welke wijze deze vormgegeven is.



2 Plangebied en omgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied in haar omgeving. Hierbij wordt aandacht besteedt aan de ontstaansgeschiedenis, het vigerend beleid en de huidige situatie van het plangebied.



Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Schijndel in een open agrarisch gebied. In deze zone is sprake van een functiemenging van wonen en (agrarische) bedrijven. De Schrijvershoef is een oude plattelandsweg die aansluit op de Boxtelseweg / N618. De N681 vormt een verbindingsweg tussen Boxtel en Schijndel. Ten zuiden van het plangebied loopt een a-weggang van het waterschap.

het plangebied en zijn omgeving (Dolmans L+P, google maps, augustus 2021).

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat een woonhuis met aangrenzende tuin, twee opstallen in het noordwesten, en een agrarisch perceel tegen de oost- en zuidelijke grens. De noordwesthoek van het plangebied wordt gebruikt als buitenopslag en wordt uit het zicht vanaf de weg onttrokken door opgaand groen. De zuidelijke erfgrans wordt gevormt door een a-watergang van het waterschap.

Ten noorden van het plangebied aan de Schrijvershoef 13 bevindt zich een melkveebedrijf. In onderstaande figuur is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



overzichtstekening perceel Schrijvershoef 11-11a (Dolmans L+P, augustus 2021).



perceel Schrijvershoef 11-11a (circa 1,5 ha)



watergang



2.2 Historische kaarten

Met historische kaarten wordt de ontwikkeling van een gebied inzichtelijk. De invloed van de mens op het landschap is hier duidelijk zichtbaar. In onderstaande afbeeldingen wordt aandacht besteed aan het plangebied en zijn omgeving in de tijdspanne van 1850 tot het heden.

‘VAN SMALLE VERKAVELINGSSTROKEN NAAR BREDE RUILVERKAVELING’

HEDEN



Het gebied kenmerkt zich door een aantal veehouderijen en agrarische gronden. Verder is er ruimte voor recreatieve doeleinden in het vrij open landschap. Ook liggen er een aantal boomkwekerijen in dit gebied.

1850



In 1850 is een groot deel van de huidige wegenstructuur al aanwezig. Destijds waren dit landwegen met aangrenzende boerderijen. Het buitengebied kenmerkte zich door smalle, langgerekte kavels. Ter hoogte van de Schrijversweg 11 nu, was destijds ook een woning/boerderij aanwezig.

Historische kaarten 1850-heden (topotijdreis, januari 2021)

1900



De Bortelsseweg wordt een steeds belangrijker verbindingsweg. Verder is goed zichtbaar dat de kavels langzaam toenemen in oppervlakte. De zuidelijke perceelsgrens van de huidige kavel is reeds aanwezig in 1900.

1975

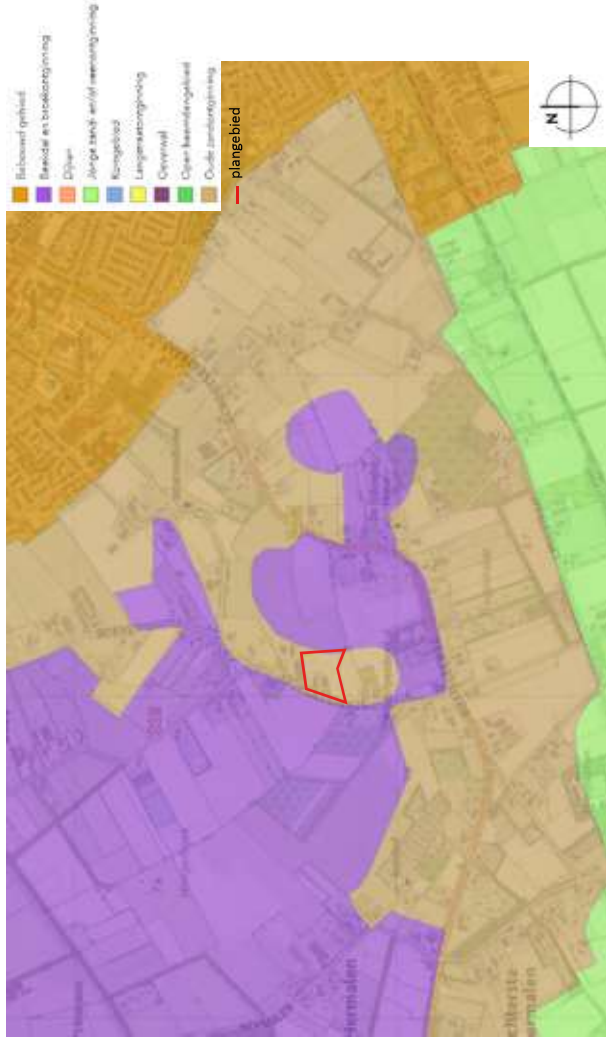


De oppervlakte van de kavels neemt toe door de ruilverkaveling. Ook neemt het aantal bouwwerken toe. Verder is de toegang ten zuiden van het perceel goed waarneembaar door zijn blauwe kleur.

2.3 Vigerend beleid

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid uitgelicht. Hierbij wordt gekeken naar de vigerende beleidsplannen zoals de handrijking kwaliteitsverbetering 'samen voor een vitaal buitengebied' van de gemeente Meierijstad en de landschappelijke basis landschapstypen.

Landschapstypen Noord-Brabant



kaart landschapstypen (bron: provincie noord-brabant)

Landschapstypen

Op de kaart 'landschapstypen' van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied op een oude zandontginning en wordt deze omringd door een beekdal en broekontginning.

De oude zandontginningen is het landschap van de kamponginnings. De kampen zijn de eerste bewoningsplekken op de hoger gelegen zandgronden naast de beken, waar ook nu nog de meeste bewoning plaatsvindt. De dorpen van de Kampen liggen in dit landschapstype. De kampen zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (couliessen). Karakteristiek zijn de bolle akkers met houthakbosjes en houtwallen met Eik en struikgewas. Uitbreiding van bebouwing bij de dorpen en ruilverkaveling in de landbouw hebben geleid tot het verlies aan kleinschaligheid in dit landschap.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden:

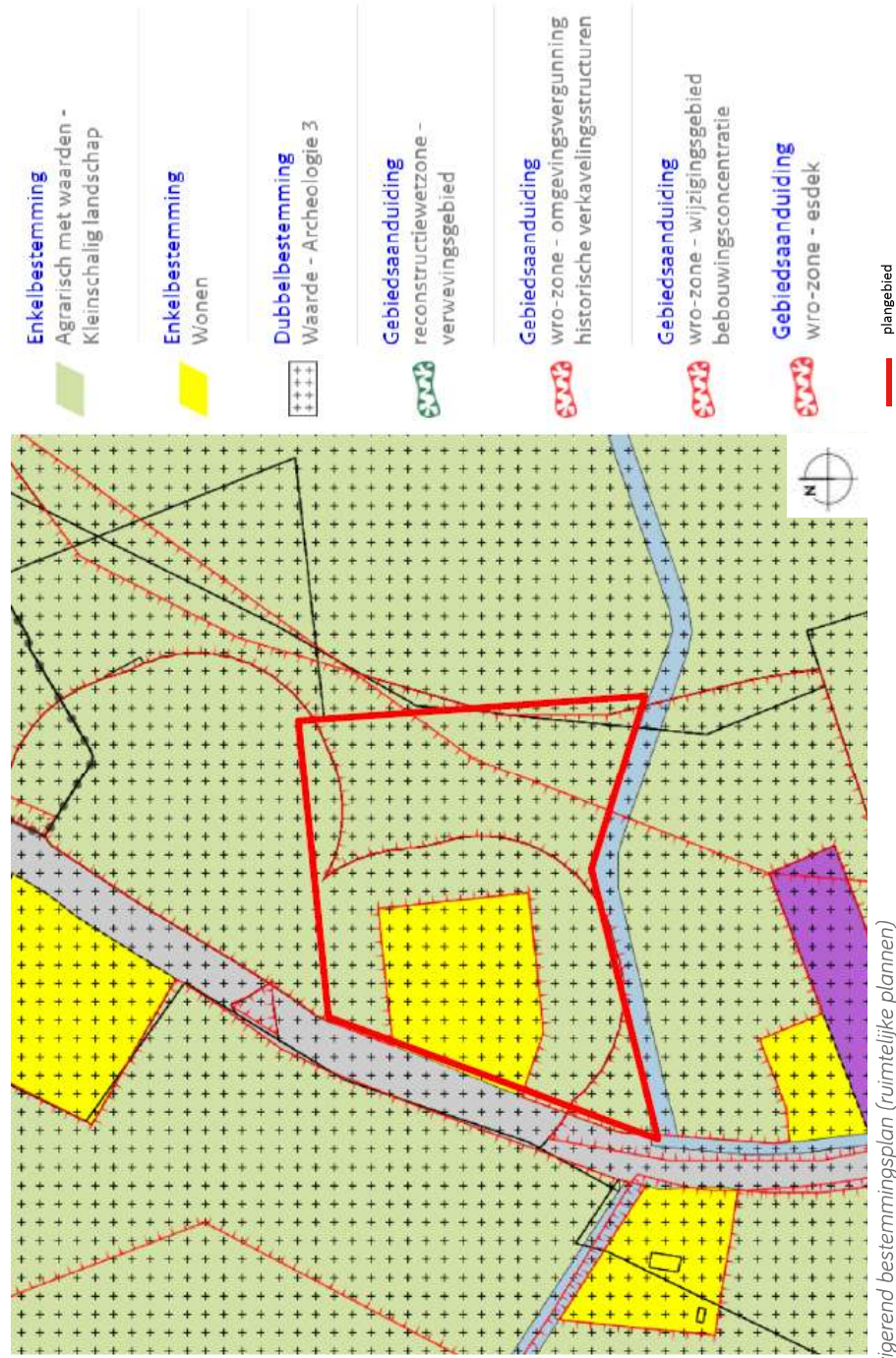
- Kleinschalig
- Onregelmatige kavelstructuur
- Gesloten landschap met couliessen
- Akkercomplexen met 'open' bolle akkers

'OUDE ZANDONTGINNING NABIJ EEN BEEKDAL- BROEKONTGINNING'

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' het vigerende beleidskader. In dit plan heeft het plangebied gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap'. Daarnaast geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. De volgende gebiedsaanduidingen liggen op het perceel: 'gebiedsaanduiding - reconstructiezone verwevingsgebied'; 'gebiedsaanduiding - wrozone omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuren'; gebiedsaanduiding - wro-zone wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie; 'gebiedsaanduiding - wro-zone esdek.

'AGRARISCHE MET WAARDEN EN WOONBESTEMMING'



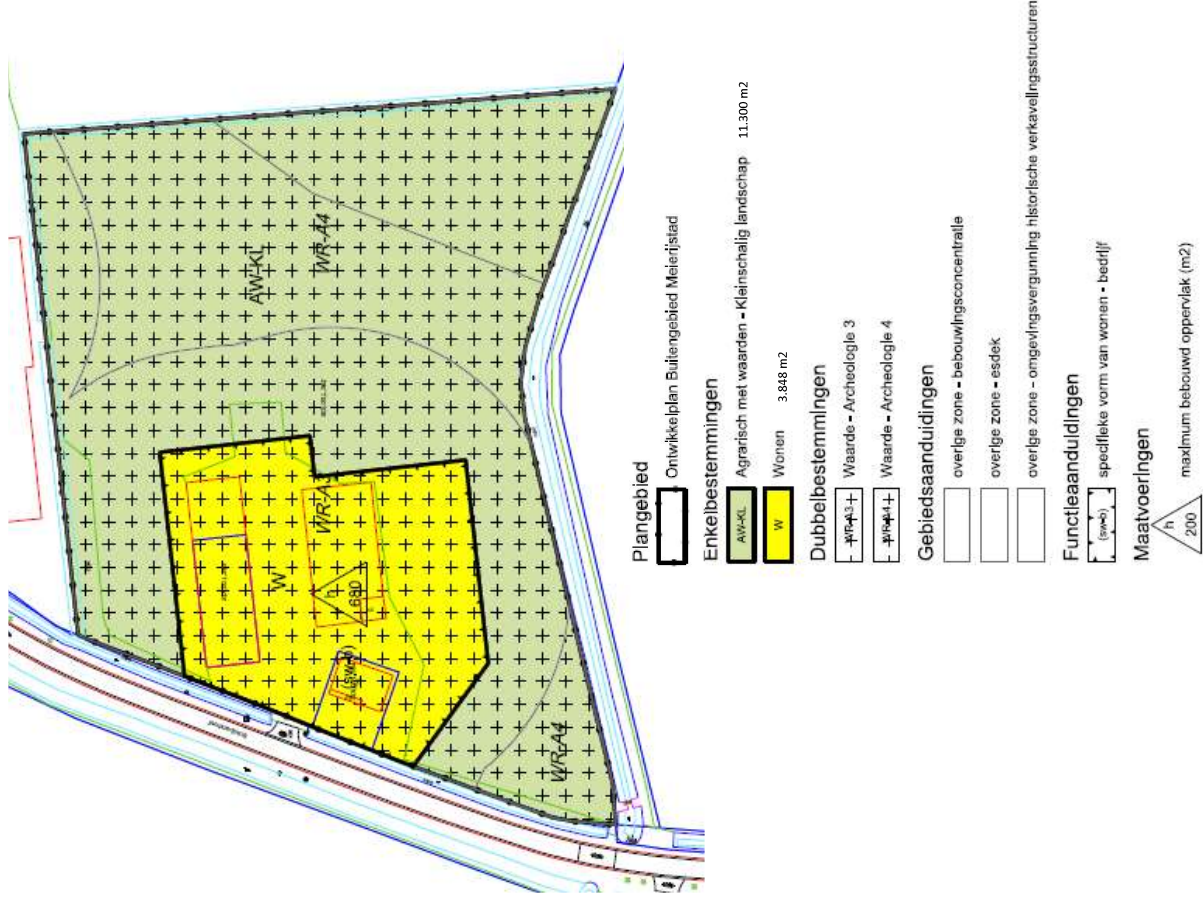
vigerend bestemmingsplan (ruimtelijke plannen)

3 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsactiviteiten op het perceel te legaliseren, een gedeelte van de bestaande loods te slopen om de huidige woning te slopen en een nieuwe woning te realiseren. De bedrijfsloods (groene loods) gelegen achter de woning zal worden gesloopt en hiervoor wordt een nieuwe loods van circa 200 m2 teruggebouwd. Deze loods zal in de nieuwe situatie worden gebruikt voor privé gebruik en opslag ten behoeve van de woning en incidenteel als opslag voor het bedrijf.

De bedrijfsloods ten noorden van het perceel dient vanwege bedrijfseconomische redenen behouden te blijven. De huidige bedrijfsloods heeft op dit moment een omvang van circa 480 m2. Binnen een bebouwingsconcentratie (waar het perceel in is gelegen) is beleidsmatig maximaal 400 m2 aan bedrijfsbebouwing voor koelingsinstallatiebedrijven afweegbaar en toegestaan. Gelet op de huidige omvang van deze loods wordt hieraan niet voldaan. Om de huidige bedrijfsvoering voort te kunnen zetten, dient echter de loods behouden te blijven. Merendeel van de loods zal in de nieuwe situatie worden gebruikt voor statische opslag. Voor niet agrarische bedrijvigheid in de vorm van statische opslag, gelden ruimere maatvoeringen (1000 m2). In de nieuwe situatie zal een groot deel van de loods worden benut om apparaten en onderdelen te stallen. Dit is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

gewenste situatie bestemmingsplan (gemeente Meierijstad)



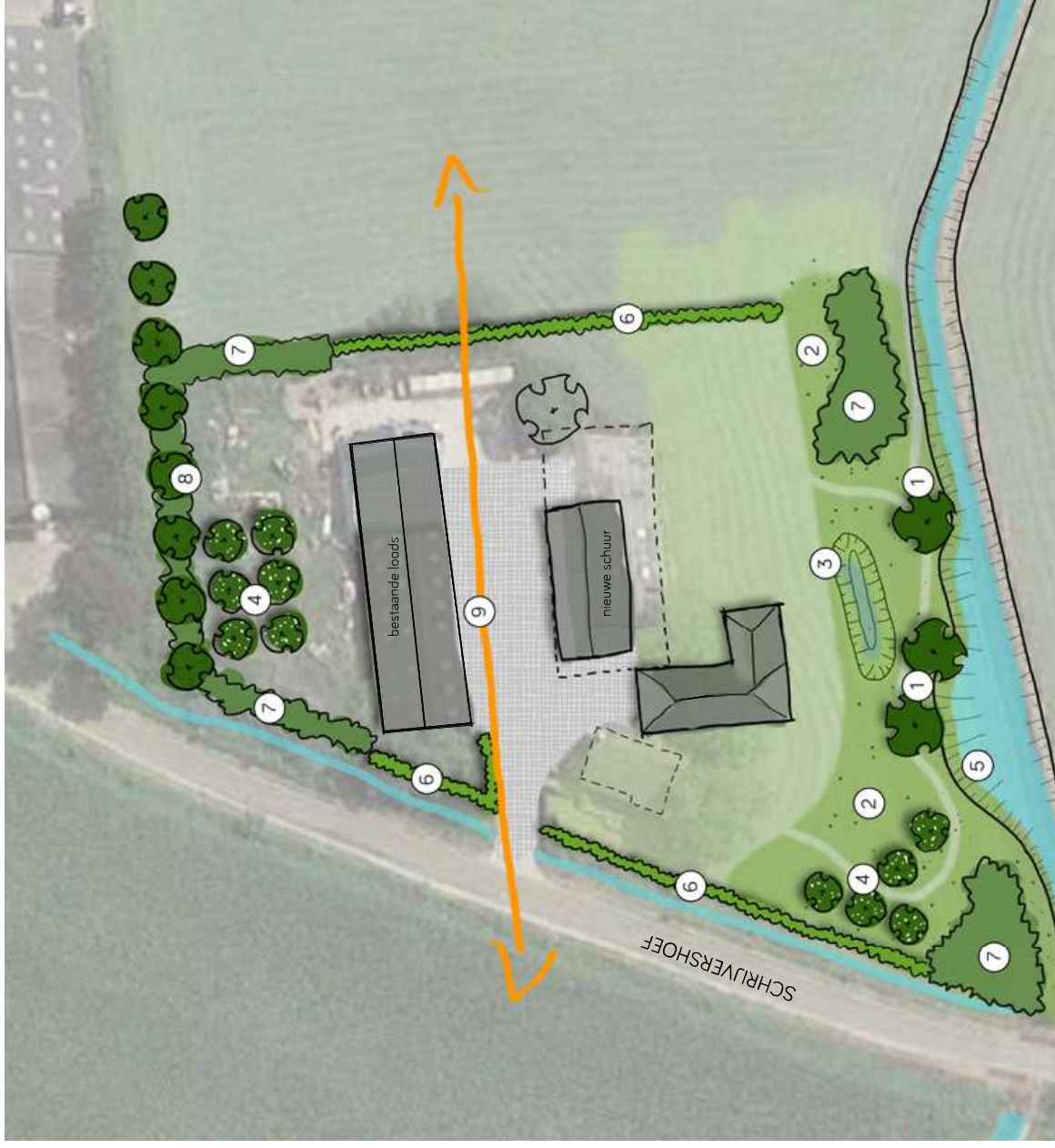
4 Landschappelijk inpassingsplan

Onder landschappelijke inpassing verstaan wij het “inkleden” dan wel aankleden of omzomen van de locatie met groen, opdat ondanks de voorgenomen ruimtelijke ingreep en of activiteit, het gehele erf als harmonieuze ruimtelijke eenheid herkenbaar blijft en op een logische en passende wijze opgaat in haar omgeving.

De basisinspanning bestaat uit een goede landschappelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. In algemene zin is voor een ontwikkeling van grotere omvang ook een grotere ofwel robuustere landschappelijke inpassing vereist. Dat kan tot uitdrukking komen in de landschapselementen, maar bijvoorbeeld ook in een aanpassing van de ontsluiting en/of in nadere eisen voor vorm, omvang en situering van gebouwen. Ook compensatieverplichtingen die volgen uit specifieke wetgeving (bijvoorbeeld van effecten op de waterhuishouding of het milieu), behoren tot de basisinspanning. Aan de basisinspanning worden de volgende kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing moet op en/of aansluitend aan het bouwvlak ofbestemmingsvlak worden gerealiseerd en moet positief bijdragen aan en passen binnen het landschapstype zoals aangegeven in de landschapstypenkaart.
- Het gehele erf, waarop het initiatief plaatsvindt, moet voor minimaal 10% van de omvang van het bestemmingsvlak wonen/bedrijvigheid, ingericht zijn met passende landschappelijke elementen (solitaire bomen) en /of structuren (haag). Daarnaast moet het geheel voldoen aan het vigerende beeldkwaliteitsplan.
- De landschappelijke inpassing van het bestemmings- c.q. bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een erfinrichtingsplan. Dit plan bestaat uit een inrichtingstekening met daarop, naast de landschappelijke inpassing, aangegeven:
 1. De situering van gebouwen
 2. Voorzieningen
 3. Verhardingen (waaronder de wijze van ontsluiten);
 4. Een specificatie van de aan te planten groenstructuren en overige landschappelijke inpassingsmaatregelen en/of een lijst met beplanting. Daardoor is het duidelijk op welke wijze aan de landschappelijke inpassing invulling wordt gegeven;
 5. In het erfinrichtingsplan moet eveneens het onderhoud en beheer zijn opgenomen van de landschappelijke inpassing, met gebruik making van de in de Stila aangegeven landschapselementen, inclusief aanplantafstanden, plantgaten en wijzen van beheer.

4.1 Toelichting landschappelijk inpassingsplan



Op naastgelegen afbeelding is het landschappelijke inpassingsplan weergegeven. In bijlage 1 in het inpassingsplan op schaal toegevoegd.

1. Aanplant van Wilgen (5 m afstand van watergang i.v.m. obstakelvrije zone).
2. Bloemrijk grasland aanleggen voor een natuurlijke overgang naar de tuin.
3. Aanleg van een wadi (minimale bergingscapaciteit 10 m³) voor infiltratie van hemelwater (eis vanuit de watertoets).
4. Aanplanten van hoogstamboomgaard en dierenweide.
5. Aanleggen van natuurlijke flauwe oever (talud 1/5)
6. Aanplanten van lage landschappelijke beukenhaag.
7. Aanplanten van inheems struweel met soorten als Hazelaar, Meidoorn, Gelderse roos, Sleedoorn, Lijsterbes en Veldesdoorn.
8. Aanplanten van Populierenlaan (plantafstand circa 8 meter).
9. Handhaven/creëren van zichtlijn naar achterliggend agrarisch gebied.

1. Aanplant van wilgen nabij watergang



Wilgen werden van oudsher nabij watergangen aangeplant en werden gebruikt voor productiehout. Het aanplanten van de Wilgen vormt een kniphoog naar het vroegere gebruik van deze boom. Daarnaast zijn ze ook ecologisch waardevol en bieden ze vaak een nestplaats aan holenbroeders, zoals steenuil en gekraagde roodstaart.

De wilgen worden nabij de perceelgrens/watergang aangeplant en vormt een 'kniphoog' naar de oorspronkelijke kavelgrens welke voor 1900 al aanwezig was.

Beheer

- Gedurende de contractperiode worden de bomen minimaal éénmaal gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom.
- 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.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.
- 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.

2. Kruidenlijke rand



Bloemrijk grasland biedt nestgelegenheid en voldoende voedselaanbod aan de honingbij en aan wilde bijen. De rand draagt bij aan de doelstellingen van de Nationale Bijenstrategie. Door een rand in te zaaien met een speciaal voor bijen geselecteerd zaadmengsel vinden de bijen voedsel. Om ervoor te zorgen dat er altijd voedsel is voor de bijen wordt er gefaseerd gemaaid. Er is dus altijd een deel dat niet gemaaid wordt.

Onder de wilgen en onder de boomgaard is volop ruimte voor het inzaaien van een kruidenrijk bloemenmengsel. Deze zone vormt bij uitstek een geschikt habitat voor diverse flora en fauna. Daarnaast zorgt het voor een geleidelijke overgang naar het 'tuin' gedeelte.

Beheer

- Het gewas wordt jaarlijks 1 keer gemaaid en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd.
- De eerste maaibeurt is tussen 1 juli en 1 augustus en bij deze maaibeurt wordt 50% van de beheereenheid niet gemaaid en blijft overstaan.
- De tweede maaibeurt is tussen 15 september en 15 november en dan wordt het deel dat nog niet gemaaid is gemaaid. Het overige deel blijft staan.
- De rand wordt niet bemest.
- De rand wordt niet beweide.
- De rand wordt niet gebruikt als pad, behoudens voor het schonen van aanliggende sloot.
- Er wordt geen bagger of slootmaaisel op de beheereenheid opgebracht.
- 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.

3. Aanleg van wadi voor infiltratie van hemelwater



Door de klimaatverandering vallen er vaker zware hoosbuien. Die wolkbreuken belasten het riool zwaar. Daarom is het noodzakelijk dat er bij het realiseren van nieuwbouw voorzieningen worden getroffen voor het opvangen van hemelwater op eigen terrein. Voor onderhavige ontwikkeling worden gebieden (wadi's) gereserveerd die lager gelegen zijn zodat het hemelwater naar deze voorzieningen kan worden gebracht.

Een wadi is een bufferings- en infiltratievoorziening die tijdelijk gevuld kan zijn met hemelwater. De hoogste grondwaterstand in het plangebied bevindt zich tussen de 0,60-1,20 meter beneden maaiveld (bron: bodemAtlas provincie Noord-Brabant). Om de werking van de wadi optimaal te benutten kan er een overstort worden voorzien naar naastgelegen sloot. Daarnaast kan de wadi ook nog een ecologische functies krijgen door de aanplant van water minnende vegetatie.

Beheer

- De beheereenheid wordt niet beweid.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan.
- Lozen van "niet organische stoffen" en ander 'afval' is ook niet toegestaan.
- Toepassen van meststoffen is niet toegestaan.
- Infiltratie van water via pijpleiding(en) naar grondwater is niet toegestaan.
- De beheereenheid wordt niet beschadigd door werkzaamheden op aangrenzende gronden.
- Zwerfvuil wordt ten minste één keer per jaar verwijderd.

4. Boomgaard



Aan de voorzijde van de woning en aan de noordzijde van de bestaande loods worden een tweetal fruitboomgaarden aangeplant.

Hoogstamboomgaarden staan vaak op en nabij erven, bij landgoederen en op buitenplaatsen. Ze hebben een belangrijke ecologische en landschappelijke betekenis. Daarom worden boomgaarden weer aangeplant, vaak met oude fruitrassen.

De bomen vormen een kenmerkend landschapselement voor de zandgronden.

Aan de noordzijde van de loods zal de boomgaard onderdeel zijn van de dierenweide

Beheer

- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal in de contractperiode gesnoeid in de periode 1 juli tot 15 maart. Voor andere soorten is enkel vorm- of onderhoudsnoei nodig.
- De stam van de hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Het raster mag niet aan de boom bevestigd worden. Jonge bomen in een weiland met vee zijn voorzien van een boomkorf.
- De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweid, of de boomgaard wordt jaarlijks gemaaid waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- Bemesting met ruige mest van rundvee en bekalking is toegestaan.
- Bij bemesten van de boomgaard, grondbewerking en maaiwerkzaamheden worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderszuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

5. Aanleg natuurlijke oever



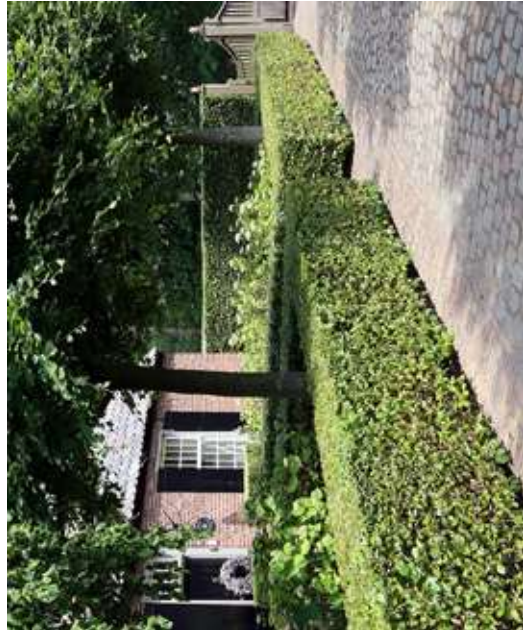
Een steile oever biedt amper leefmogelijkheden voor diverse planten, vissen en andere waterdieren. Bij een natuurvriendelijke oever is die ruimte er wel. Planten trekken verschillende kleine waterdierpjes, vissen, insecten, vogels en zoogdieren aan, die er voedsel kunnen zoeken, schuilen of zich voortplanten.

Veel waterplanten hebben een zuiverende werking. Ze zijn behalve mooi om te zien dus ook goed voor de waterkwaliteit.

Beheer

- De frequentie van onderhoud kies je zo dat het de planten en dieren zo min mogelijk stoort. Voer het onderhoud daarom niet vaker uit dan nodig. Meestal is één keer per jaar genoeg.
- De periode van onderhoud kies je zo dat het de planten en dieren zo min mogelijk stoort. Vermijd onderhoud in de voortplantingsperiodes voor vissen en amfibieën en de broedperiode voor vogels. Doe dit liever in de maanden september en oktober.
- Doe het onderhoud bij voorkeur in fases. Sla bij het maaien en verwijderen van waterplanten gedeelten over. Hierdoor blijven vluchtplaatsen en leefgebieden behouden voor dieren uit delen die wel gemaaid en schoongemaakt zijn.
- Maai waterplanten 20 cm boven de waterbodem af en trek ze niet uit de bodem. En maai planten op het droge 20 cm boven de bodem af.
- De methode, frequentie, plaats en tijdstip van onderhoud worden onder meer bepaald door: de aanwezigte en gewenste vegetatie, de diergroepen in de oever, de doelstellingen voor de oever, de oeverbreedte en inrichting, de grondsoort en het aangrenzend grondgebruik.
- Bij de keuze van onderhoudsmaatregelen houd je rekening met de jaarcyclus van gewenste of juist ongewenste planten en dieren en met het ontwikkelingsstadium van de natuur in de oever. De gekozen onderhoudsvorm (locatie, tijdstip, frequentie en methode) pas je een aantal jaren achtereen streng toe

6. Beukenhaag



De straatzijde van het perceel wordt afgeschermt met een Beukenhaag.

Geschoren hagen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. In Brabant vooral op en rond erven. Ze dienden als veekering en eigendomsmarkering.

Heggen zijn geliefd bij mussen, een ooit algemene soort die nog steeds in aantal achteruit gaat.

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheerseenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 3 jaar en maximaal eenmaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren) Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter.
- 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.

7. Struweelrand



Struweelranden ontstaan door extensief beheer, waarbij de natuur haar gang kan gaan. Afhanke-lijk van het beheer domineren ruigtekruiden, struiken of een combinatie van beide. Een struweelrand kan zowel vrij, als aansluitend aan een ander element liggen. Struweelranden dienen vaak als overgangsgebied tussen agrarisch gebruikte percelen en bossen, en zijn dan een soort naar voren geschoven bosrand. Als struweelranden gunstig liggen ontstaat een warmer microklimaat dat belangrijk is voor broedvogels, insecten, amfibieën en reptielen.

soorten: Hazelaar, Meidoorn, Gelderse roos, Sleedoorn en Krent

8. Bomenrij (populierenlaan)



Van oudsher werden in de nabijheid van het plangebied populieren aangeplant voor de klompenmakerij. Naast historie is de bomenrij waardevol voor diverse flora en fauna zo worden ze vaak gebruikt als oriëntatie-middel door vleermuizen.

Beheer

- Ten minste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoot (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. 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, uittrezen) worden bestreden.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Slootmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Beheer

- Ten minste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoot (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. 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, uittrezen) worden bestreden.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Slootmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

4.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De gewenste ontwikkeling behoort tot categorie 3 binnen de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekend dat naast een landschappelijke basisinpassing ook een aanvullende kwaliteitsprestatie aan het landschap geleverd dient te worden. Naast de basisinpassing gelden er voor de categorie 3 initiatieven ook aanvullende kwaliteitsprestaties. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestatie is maatwerk en mag niet verward worden met de te verwachten inspanningen voor de eveneens verplichte 'goede landschappelijke inpassing, middels het erfinrichtingsplan. Alles wat logischerwijs op het erf plaats vindt om het initiatief landschappelijk in te passen, mag niet opgevoerd worden als aanvullende kwaliteitsprestatie. Minimaal 10% van het erf moet namelijk al met groen versterkt zijn/worden in het kader van de goede landschappelijke inpassing'. Alles wat er extra gedaan wordt bovenop de 'goede landschappelijke inpassing' mag onder kwaliteitsversterking gerekend worden, mits dit onder landschapsversterking met inheemse landschappelijke groen valt en duidelijk geen opwaardering van uw eigen voor of achtertuin betreft. Het verschil tussen landschappelijke inpassing en een kwaliteitsverbetering is dat een landschappelijke inpassing na een tijdje van plek en vorm kan en mag verschuiven, terwijl een kwaliteitsverbetering als te behouden element (publiek en/of privaatrechtelijk) vastgelegd wordt en dus niet van plek mag verschuiven.

De hoogte van de waardevermeerdering is volgens naastgelegen tabel berekend en komt neer op een bedrag van € 40.800,-

Vergroting (bedrijfswoning groter dan 750 m³): € 60,00 x 150 m³= € 9.000,-

Vergroting bijgebouwen bij woning groter dan 150m: € 60,00 x 530m² = € 31.800,-

Op de volgende pagina's is de onderbouwing van de kwaliteitsprestatie uitgezet in financiële cijfers.

Functie	Waarde /m2
Agrarisch bestemmingsvlak	€ 7,00 per m2
Agrarisch bouwvlak	€ 25,00 per m2
Nieuwbouw (niet)agrarische bedrijfswoning	€ 14.000,- per woning ¹
Vergroting (bedrijfs)woning groter dan 750 m ³	€ 60,00 per m ³ ²
Vergroting bijgebouwen bij (bedrijfs)woning groter dan 150 m	€ 60,00 per m ² ³
Kantoor, niet-agrarisch bedrijf, dienstverlening, horeca bestemmingsvlak	€ 70,00 per m2
Bestemmingsvlak inclusief bebouwing	€ 140,00 per m2
Statische opslag onbebouwd	€ 40,00 per m2
Statische opslag inclusief bebouwing ⁴	€ 80,00 per m2
Agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf onbebouwd	€ 40,00 per m2
Agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf bebouwd	€ 80,00 per m2
Wonen bestemmingsvlak groter dan 1500 m2	€ 50,00 per m2
Wonen bestemmingsvlak groter dan 2000 m2	€ 25,00 per m2
Dagrecreatie onbebouwd tot 1000 m2	€ 50,00 per m2
Dagrecreatie onbebouwd vanaf 1000 m2 tot 3000 m2	€ 50,00 per m2
Verblijfsrecreatie onbebouwd	€ 50,00 per m2
Verblijfsrecreatie onbebouwd vanaf 1000 m2 tot 3000 m2	€ 50,00 per m2
Dagrecreatie en verblijfsrecreatie bebouwd	€ 100,00 per m2
Maatschappelijk, sport onbebouwd	€ 50,00 per m2
bebouwd	€ 100,00 per m2
Natuur/bos/water/groen	€ 1,00 per m2
Permanent teelfondersteunende voorzieningen, sleufsilo's, mestplaten, mestzakken, waterbassins en andere voorzieningen geen gebouwen zijnde (op te nemen via een differentiatievlek)	€ 15,00 per m2

¹⁻²⁻³ Geldt als absoluut bedrag (20%-regeling is niet van toepassing)
²⁻³ Toepassing van de sloop-bonus regeling ex artikel 7.14 en 7.15 van bestemmingsplan "doorgaand fruit" wordt ook opgenomen als kwaliteitsverbetering.
⁴ Het moet gaan om bestaande bebouwing die gebruikt wordt voor statische opslag waarbij geborgd is dat geen buitenslag kan plaatsvinden en herbouw van deze gebouwen uitsluitend mogelijk is op de bestaande fundamenteën en de bestaande hoogten worden toegepast.

tabel rekenwaarden voor berekening investering landschapsversterkingsplan
(ruimtelijk kwaliteitskader gemeente Meierijstad.)

Op naastgelegen afbeelding wordt inzichtelijk gemaakt wat onder de landschappelijk inpassing valt en welk deel kan worden ingezet als kwaliteitsprestatie.

Omdat vanuit het gemeentelijk beleid minimaal 10% van het oppervlak van de woonbestemming gebruikt dient te worden voor het landschappelijke inpassingsplan worden hiervoor de groene delen ingezet. De overige oranje delen kunnen worden opgevoerd bij de kwaliteitsprestatie. De financiële onderbouwing is te vinden op de volgende pagina.

overzicht verdeling landschappelijke inpassing en kwaliteitsprestatie (Dolmans L+P, 2022)



Via onderstaande berekening wordt de financiële boring van de kwaliteitsprestatie inzichtelijk gemaakt. De gehanteerde normbedragen zijn afkomstig uit de Stila regeling van de provincie Noord-Brabant.

Op de locatie wordt circa € 36.894,- geïnvesteerd in de kwaliteitsprestatie. Om tot de verplichte investering van € 40.800,- te komen zal er nog € 3.906,- in het gemeentelijke groenfonds worden gestort.

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Opp [m1/2]	Aantal	Normkosten (Stila)	Kosten totaal aanplant	Kosten totaal beheer 10 jaar	totaal kosten kwaliteitsverbetering
<u>Landschapspakketten</u>									
L1A Hakhoutsingel	Gelderse roos	Viburnum opulus	60-80	607	121,4	€ 2,15	€ 261,01		
	Hazelaar	Corylus avellana	60-80		121,4	€ 2,15	€ 261,01		
	Krent	Amelanchier lamarckii	60-80		121,4	€ 2,15	€ 261,01		
	Sleedoorn	Prunus spinosa	60-80		121,4	€ 2,15	€ 261,01		
	Meidoorn	Crateagus monogyna	60-80		121,4	€ 2,15	€ 261,01		
							€ 1.305,05	€ 7.694,39	€ 8.999,44
L7b Knip- en scheerheg (dubbele rij)	Beukenhaag	Fagus sylvatica	80-100	63	567	€ 1,85	€ 1.048,95	€ 737,10	€ 1.786,05
L8A Landschapsboom als solitair	Salix babylonica	Treurwilg	18-20		3	€ 83,29	€ 249,87	€ 910,80	€ 1.160,67
L10a Hoogstamfruitboomgaard	Fruitboom	diverse soorten	10-12		11	€ 64,90	€ 713,90	€ 5.900,40	€ 6.614,30
L15a Ontgraven en verwerken grond tbv aanleg natuuroever				400 m³		€ 5,51	€ 2.204,00	€ 516,00	€ 2.720,00
<u>Randenpakketten</u>									
G3a Bloemrijke rand				1300 m²		0,1625 per m²	€ 211,25	€ 1.094,60	€ 1.305,85
<u>Overige elementen</u>									
plaatsen boomkorf					11	€ 48,02	€ 528,22		€ 528,22
plaatsen veeraster palen op 4m afstand				85 m		€ 3,84	€ 326,40		€ 326,40
<u>Bestaande landschapselementen</u>									
Solitaire bomen (volwassen)	Walnoot	Juglans regia			1	-		€ 655,20	€ 655,20
<u>Overige kosten kwaliteitsverbetering</u>									
Plankosten 20% van de realisatiekosten									
Sloop bestaande stallen/bebouwing met asbestdak									€ 4.622,91
									€ 8.130,00

Totaal investering kwaliteitsverbetering € 36.849,04

Colofon

Initiatiefnemer:

particulier
Schrijvershoef 11-11a
5481 VH Schijndel

Opdrachtgever:

MILON bv

Projectlocatie:

Schrijvershoef 11-11a, Schijndel
- sectie L 362, 363 en 364

Opdrachtnemer:

Dolmans l+p ontwerpers en adviseurs
Urkhovenseweg 39a
5641 KA Eindhoven

Contactpersoon:

Koen van Ham
Koen.van.ham@dolmanslp.com
+ 31 (0)40 295 29 90

Datum:

08-08-2022

Dolmans landscaping group
L+P ontwerpers en adviseurs

Kloosterstraat 1
5671 BG Nuenen

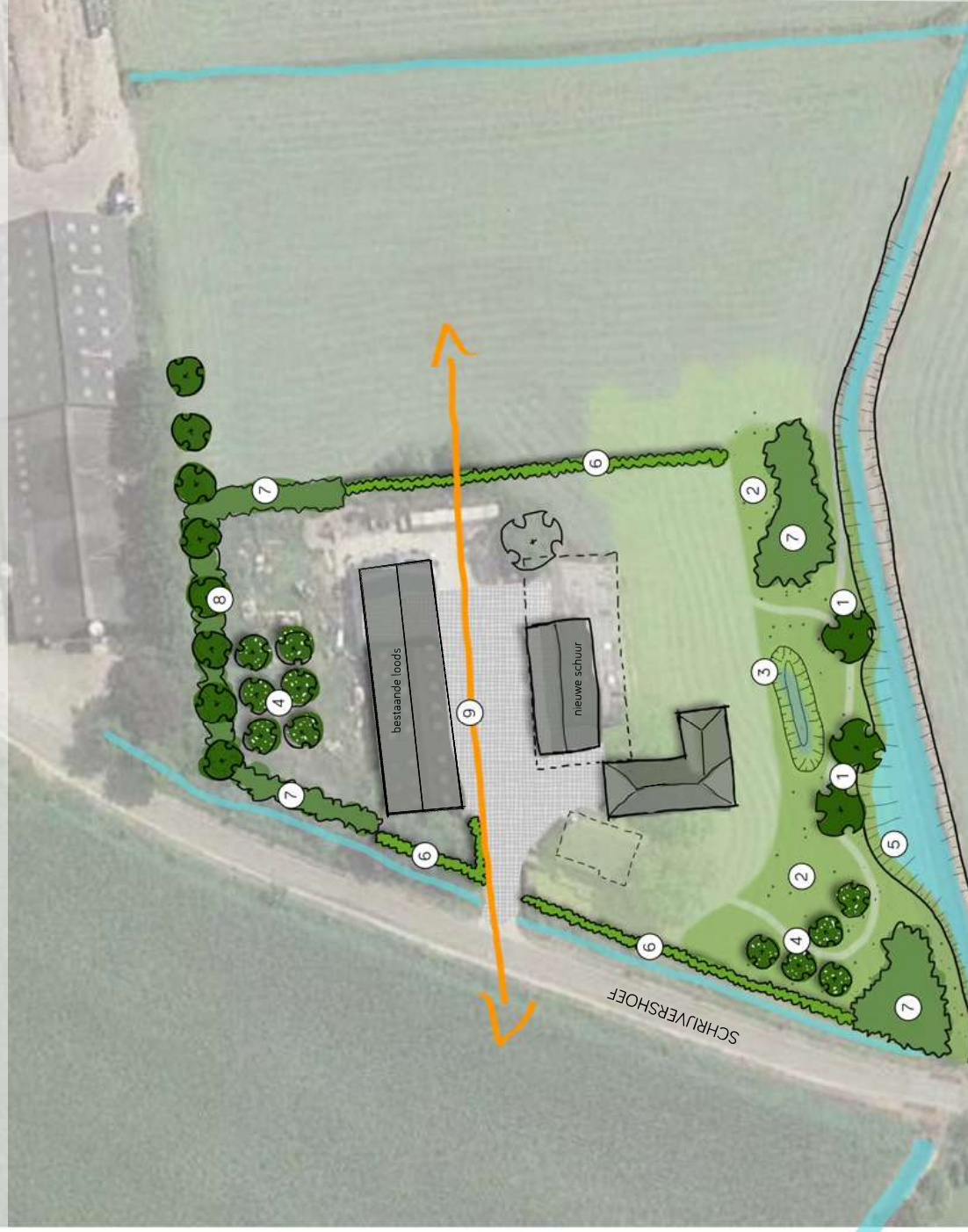
telefoon (040) 295 29 90
website www.dolmanslp.com

dolmans
landscaping group
l+p ontwerpers en adviseurs

A graphic element consisting of several vertical bars of varying heights and colors (black, grey, blue, green, orange) arranged in a row, resembling a stylized bar chart or a modern architectural element.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGSPLAN EN KWALITEITSPRESTATIE

Schrijvershoef 11, Schijndel



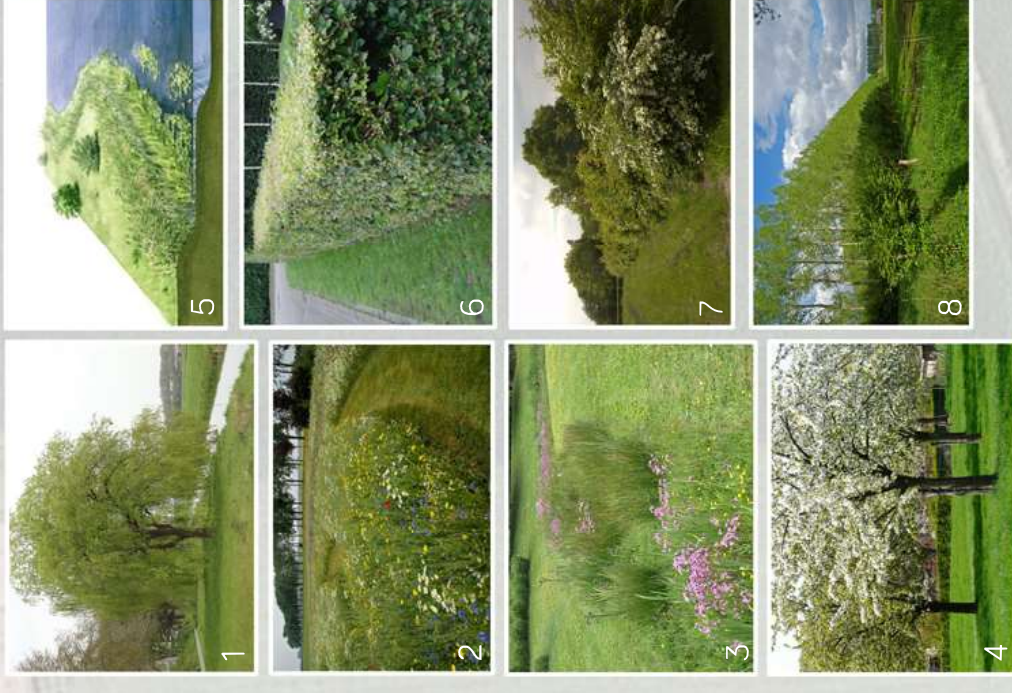
- 1 Aanplant van Wilgen (5 m afstand van watergang i.v.m. obsakeivrije zone)
- 2 Bloemrijk grasland aanleggen voor een natuurlijke overgang naar de tuin
- 3 Aanleg van een wadi (minimale bergingscapaciteit 10 m³) voor infiltratie van hemelwater (eis vanuit de watertoets)
- 4 Aanplanten van hoogstamboomgaard en dierenweide
- 5 Aanleggen van natuurlijke flauwe oever (talud 1/5)
- 6 Aanplanten van lage landschappelijke beukenhaag aan de straatzijde
- 7 Aanplanten van inheems struweel met soorten als Hazelaar, Meddoorn, Gelderse roos, Sleedoorn, Lijsterbes en Valdesdoorn
- 8 Aanplanten van Populierenlaan (plantafstand circa 8 meter)
- 9 Handhaven/creëren van zichtlijn naar achterliggend agrarisch gebied

Handhaven van Walnoot



schiepsmole weegwag van een natuurlijke oever
bron: waterschap Rijnland, dolo

Referentie afbeeldingen



LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGSPLAN EN KWALITEITSVERBETERING SCHRIVERSHOEF 11, SCHIJNDEL

schaal 1:750
formaat A3
datum 18-7-2022
getekend KWH



dolmans
landscaping group
lhp ontwerpers en adviseurs