

Landschappelijk inpassingsplan

Villenbraken 18 - Meierijstad



05 november 2020

Landschappelijk inpassingsplan

Villenbraken 18 - Meerijstad

Ontwerpatelier BRO

Wij zien de Nederlandse leefruimte als een schaars collectief goed. Daarom vinden wij dat een ruimtelijke opgave nooit sec te benaderen is. Ons ontwerpatelier is ingericht met landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, ecologen, architecten en planologen om integraal te werken. Anders dan de tekentafel- en de beeldgerichte ontwerp bureaus richten wij ons daarbij op het social design door publieke en private belangen te verenigen waardoor grip en begrip ontstaat in het ontwikkelingsproces. Daarbij maken we visie's en zoeken we naar het evenwicht van bestaand naar nieuw beleid.

datum: 8 oktober 2019
gewijzigd op: 20 juli 2022
projectnummer: P05518

Projectteam:

RvO MSc
LW BSc

BRO Bostel
Boscheweg 107
5282 WV Bostel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven

Inleiding

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. In de landschappelijke inpassing wordt de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de nieuwe ontwikkeling. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsbestemming op het perceel Villenbraken 18 te herbestemmen voor bedrijfsmatige activiteiten en de woning te herbestemmen tot VAB-locatie. Op de locatie is momenteel fors meer bebouwing aanwezig en deze wordt gesloopt.

Het voornemen is de agrarische bedrijfsbestemming (9.178 m²) op het perceel Villenbraken 18 te herbestemmen voor bedrijfsmatige activiteiten (400 m² voor een technisch ontwikkelatelier en 1.000 m² statische opslag) en 200 m² aan bijgebouwen.

De initiatiefnemer heeft in januari 2019 een principeverzoek ingediend waarop op 18 september 2019 door de gemeente onder voorwaarden principemedewerking verleend is. Eén van deze voorwaarden is een goede landschappelijke inpassing en een tegeprestatie in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor is bij het principeverzoek reeds een concepttekening op hoofdlijnen bijgevoegd. In het principeakkoord is hierover vermeld dat deze concepttekening aangevuld dient te worden met een beplantingsplan, beschrijving van onderhoud/beheer en andere normbedragen voor het berekenen van de tegenprestatie gehanteerd dienen te worden.



Luchtfoto met plangebied rood omkaderd.



Rijweg tussen bestaande veestallen.



Stelconplaten en bestaande bomen aan de noordzijde van de veestallen.



De woning met op de achtergrond de bestaande veestallen.



De achterzijde van de woning met aan de rechterzijde op de foto een boomgroep.

Gebiedsbeschrijving en historische kenschets

Villenbraken 18 is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie N, perceelnummer 422. Het plangebied ligt binnen een aardkundig waardevol gebied. In de landschapsanalyse Meierijstad (2019) bevindt het plangebied zich op een overgangszone van de oude ontginningen naar het beekdallandschap van de Dommel tot aan het open jonge heide ontginningen landschap ten oosten van het plangebied.

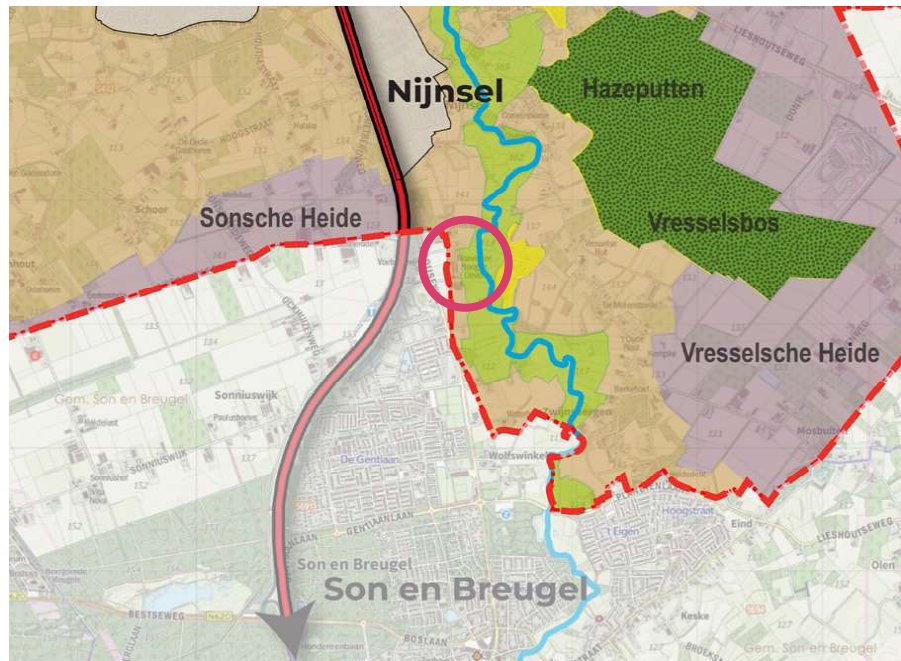
Oude ontginningen

De ontstaansgeschiedenis van de oude ontginningen gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hooggelegen en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische activiteiten. Het landschap van de oude zandontginningen is een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Binnen het landschap is er een grote diversiteit aan landschapselementen, waaronder lanen, bomen(rijen), houtsingels, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door de diversiteit aan landschapselementen zijn de ruimtes binnen dit landschap gevarieerd in omvang en vorm. Zo komen er besloten en open landschapsdelen voor. Grote structuren ontbreken echter in dit landschap. Wel zijn er lokale verschillen in openheid. Dit mede door de hoeveelheid aanwezige bebouwing of bosschages.

Het beekdal van de Dommel

De Dommel ontspringt in België ten zuiden van Peer. Dit beekje stroomt door de Kempen richting de Nederlandse grens. Via Borkel en Schaft, Veldhoven en Eindhoven kronkelt de Dommel richting 's-Hertogenbosch. In 's-Hertogenbosch komen de Dommel en de Aa samen en vormen ze de Dieze, die uitmondt in de Maas. De Dommel is ca. 120 kilometer lang en het hoogteverschil is ca. 75 meter. De Dommel wordt ook wel een laaglandbeek genoemd, een beek met een onregelmatige stroomsnelheid die door een breed dal loopt. Via een waternetwerk van sloten, greppels en beekjes wordt de Dommel gevoed met regenwater en kwel. Het beekdal wordt gekenmerkt door een zeer onregelmatige verkaveling, afgewisseld met kleinschalige landschapselementen.

Dit landschap is mede dankzij de natuurlijke dynamiek met het bijbehorend extensief gebruik nog redelijk goed intact gebleven. Aan weerszijden van het beekdal liggen hogere gronden. Hierop liggen de historische wegen met bijbehorende lintbebouwing. In het beekdal zelf komt niet of nauwelijks bebouwing voor.



Landschapsanalyse Meierijstad,
gemeente Meierijstad 2019

Jonge heide ontginningen

De jonge ontginningen zijn grotendeels pas na 1900 als heide ontgonnen. De woeste gronden werden tot begin 20e eeuw hoofdzakelijk gebruikt als begrazingsgebied. Ook werd de heide afgeplagd ten behoeve van de bemesting van de enkeerdgronden. In dit deelgebied is momenteel hoofdzakelijk sprake van agrarisch gebruik. Door de jonge ontginning is een rationele open verkavelingsstructuur ontstaan. (Landschapsanalyse Meierijstad, bron: gemeente Meierijstad 2019)

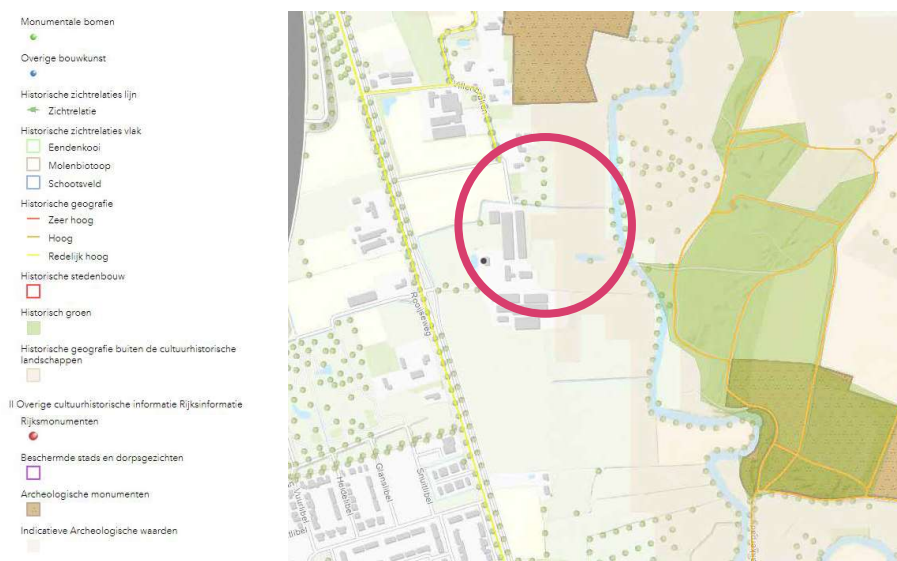
Het is belangrijk om met de beoogde ontwikkeling te kunnen bijdragen aan landschapsversterking en een goede overgang te creëren naar de verschillende landschapstypes.

Cultuurhistorische waarden

In en rondom het plangebied komen cultuurhistorische en archeologische waarden voor. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord Brabant worden de volgende elementen vermeld:

- 1) De Rooijseweg is aangeduid als historische lijn (redelijk hoog);
- 2) Binnen het plangebied is er een middelhoge trefkans aanwezig voor archeologische waarden;
- 3) Het broekbos ten oosten van de Dommel betreft historisch groen;
- 4) De padenstructuur binnen dit broekbos betreft een historische geografie met een hoogwaardige kwaliteit;
- 5) Binnen het broekbos komen nog enkele archeologische monumenten voor, deze liggen echter meer aan de noord- en zuidzijde van het plangebied en hebben geen directe invloed op de planontwikkeling.

De bovenstaande elementen worden binnen het planvoornemen in acht genomen. Zo vindt de ontwikkeling met name plaats ter hoogte van de Rooijseweg. Het profiel van deze weg blijft behouden en wordt dus niet onnodig aangetast. De cultuurhistorische elementen liggen met name op het oostelijke deel van het plangebied. In deze zone wordt er dan ook ingezet op het behouden, herstellen en versterken van deze elementen. Door bijvoorbeeld een strook te ontwikkelen als natuur en hiermee aan te sluiten op de natuurdoeltypen binnen het broekbos, welke onderdeel uit maakt van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Zie in onderstaande afbeelding een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant.



Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Aardkundige waarden

Het plangebied betreft een aardkundig waardevol gebied, namelijk het gebied van de Dommel, Vresselsche Bosch, Breugelse Beemden, Nuenens Broek. Dit aardkundig waardevolle gebied omvat het Dommeldal tussen Boxtel in het noordwesten en Geldrop in het zuidoosten, en een aantal ermee geassocieerde nabijgelegen dekzand- en stuifzandgebiedjes en bolle akkercomplexen (esdekken). Binnen dit gebied zijn een aantal belangrijke aardkundige elementen uiteengezet. Een daarvan is de aardkundige waarde van de Dommel. Voor het behoud en beschermen van deze waarden zijn er enkele beschermingsregels opgesteld (Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant):

- 1) Reliëfverschillen samenhangend met bovengenoemde verschijnselen mogen niet worden ver- of afgegraven of anderszins aangetast (ontgroningen / ophogingen), met name de natuurlijke overgang rivierdal-dekzandlandschap moet beschermd worden (steilranden, dalglooiing, etc.);
- 2) Natuurlijke meandering van de Dommel mag niet verder aangetast worden.
- 3) Bij hermeandering mag alleen zeer nauwkeurig het historische tracé gevolgd worden;
- 4) Het archeologisch en aardkundig bodemarchief in vennen mag niet aangetast worden bij grootschalige graaf- of baggerwerkzaamheden in het kader van natuurontwikkeling, met name in de Moerkuilen;
- 5) Uitbreiding van bebouwing en infrastructuur (met name op de hogere delen) mag niet ten koste gaan van de kenmerkende landschapsstructuren en zichtrelaties;
- 6) Historische bolle akkers en historische beemdenpercelering mogen niet aangetast worden (door o.a. bebouwing).

Met het planvoornemen worden bovenstaande uitgangspunten in acht genomen. Zo draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van zichtrelaties naar de Dommel. Daarnaast blijft het tracé van de Dommel behouden en wordt de overgang naar het NNB versterkt door natuurontwikkeling. Bovendien vinden er geen grote afgravingen of ophogingen plaats, waardoor het aardkundige bodemarchief gewaarborgd blijft.

Beschrijving plangebied

Het plangebied is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd met bedrijfswoning. Binnen het plangebied staan verschillende veestallen. De locatie Villenbraken 18 was tot eind twintigste eeuw gelegen aan de weg 'Villenbraken'. Daarna werd deze weg onderbroken en de Villenbraken 18 direct op de Rooijseweg ontsloten. Hierdoor ligt de bebouwing van het plangebied relatief ver van de weg. Kort nabij de voorgevel van de woning ligt de gemeentegrens tussen Meierijstad en Son en Breugel. De bebouwing van Villenbraken 18 vormt een cluster met de naastgelegen woning en melkveebedrijf.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Dommel en maakt onderdeel uit van een natte natuurparel. Daarnaast behoort dit gebied tot het NatuurNetwerk Brabant. Naast de Dommel is reeds een rij Populieren aanwezig. Daarnaast zijn op verschillende plaatsen op het terrein boomgroepen en solitaire bomen aanwezig. In de weide tussen de bebouwing en de Dommel bevindt zich een natuurlijke poel omringd door struikachtige beplanting. De genoemde kwaliteiten dienen bebouden te blijven of te worden versterkt door de aanplant van nieuwe landschapselementen. Daarnaast dient er een zorgvuldige overgang te worden gemaakt richting het beekdallandschap van de Dommel en hierbij de natuurwaarden van het NNB in acht te nemen.



Inrichtingsplan landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

(Schets op schaal in bijlage)

Advies

De inpassing en vormgeving van het plangebied aan de Villenbraken richt zich op de overgang van het nieuwe woonperceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- **Aanplant haag (inrichting)**
- **Aanplant fruitbomen (inrichting)**
- **Behoud van bestaande boomgroepen**
- **Aanplant houtsingel (inpassing)**
- **Aanplant bomenrij (inpassing)**
- **Natuurontwikkeling rond bestaande poel (kwaliteitsverbetering)**
- **Sloop veestallen (kwaliteitsverbetering)**
- **Verwijderen kelderruimte (kwaliteitsverbetering)**

Aanplant haag



De bestaande inrit blijft bestaan en wordt verlengd tot rond de nieuwe loods en het nieuwe bijgebouw. Deze bestrating is relatief ver van de dichtsbijzijnde weg de 'Rooijseweg' gelegen. Maar, om deze bestrating enerzijds aan het zicht te onttrekken en anderzijds het ruimtelijke beeld van de locatie te behouden wordt een lage haag aangeplant aan de westzijde van de bestrating.

Aanplant fruitbomen



De tuin rond de woning zal geleidelijk overlopen naar het achtergelegen landschap. Het deel tussen de woonbestemming en de verkeersbestemming zal bestemd worden als agrarisch met waarden. Dit deel zal landschappelijk ingericht worden met onder meer een fruitboomgaard. De fruitbomen komen dicht bij de bebouwing te staan en dragen daardoor bij aan een groene uitstraling rond de bebouwing.



Behoud van bestaande boomgroepen

Op verschillende plaatsen op het terrein is reeds een bestaande boomgroep of solitaire bomen aanwezig. Deze worden opgenomen in de landschappelijke inpassing zodat het behoud hiervan geborgd is. Dit geldt onder meer voor de boomgroep tussen de woning en de nieuwe loods. Deze draagt net als de fruitboomgaard bij aan de groene uitstraling rond de loods. Ook nabij de sloot aan de noordzijde zijn al verschillende bomen aanwezig die als onderdeel van de inpassing opgenomen worden.



Aanplant houtsingel

De nieuwe loods komt op de plaats waar nu al veestallen staan. Om de nieuwbouw aan de noord- en oostzijde op een passende manier in het landschap over te laten gaan wordt hier een robuuste houtsingel voorgesteld. De houtsingel kleedt de nieuwbouw groen in en heeft naast de landschappelijke meerwaarde een ecologische meerwaarde als schuil- en nestellocatie voor vogels en kleine zoogdieren. De houtsingel wordt aangeplant op minimaal 5 meter afstand van de insteek van de watergang.



Aanplant bomenrij

Aan de noord en zuidzijde van het plangebied loopt een watergang waarnaast reeds enkele bomen staan. deze rand zal aangevuld worden door verspreid enkele bomen in een los patroon toe te voegen. Zo wordt bijgedragen aan het versterken van het kleinschalig landschap zoals dit in dit landschapstype (beekdal) karakteristiek is (zie landschapsonwikkelingsplan Sint Oederode). De bomen worden aangeplant op minimaal 5 meter afstand van de insteek van de watergang.



Natuurontwikkeling rond bestaande poel

In het weiland tussen de bestaande bebouwing en de Dommel is een natuurlijke poel aanwezig. Dit gebied is tevens gelegen in attentiegebied NNB. Om de natuurwaarden daarom te versterken wordt voorgesteld de poel te beschermen en een strook naast de Dommel natuurlijk in te richten met kruidenrijke vegetatie, in combinatie met een aantal bosjes. Door het toevoegen van bosjes en kruidenrijke vegetaties wordt het beekdal versterkt en draagt deze ontwikkeling bij aan het terugbrengen van beekdalbeplantingen. Daarnaast dient de toevoeging van bosjes een goede schuilplaats voor verschillende soorten fauna.

Sloop veestallen

Verwijderen kelderruimte

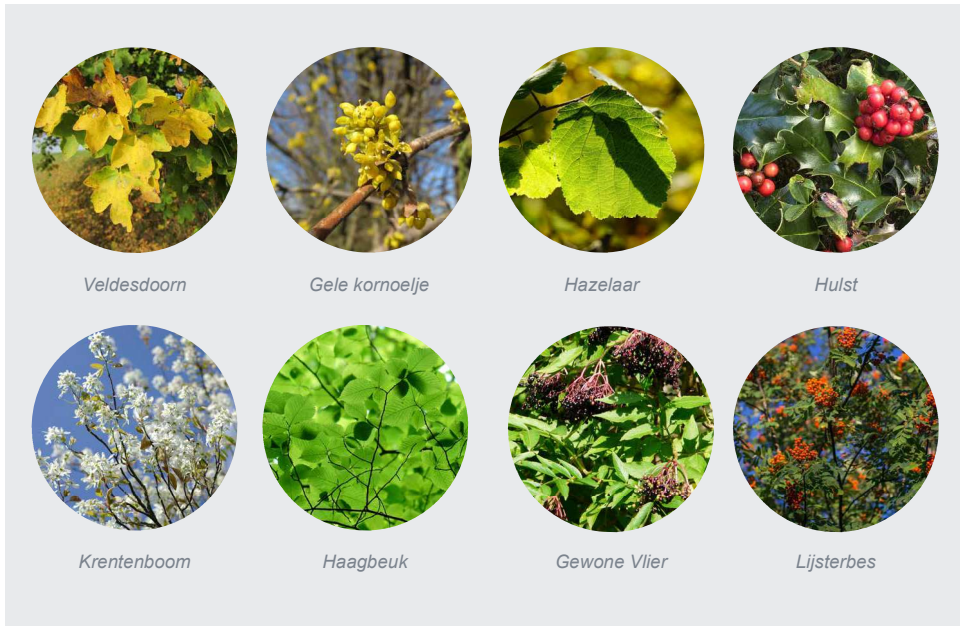
De nieuwbouw is significant kleiner dan de huidige bouw. De sloop van deze veestallen, het verwijderen van de asbestplaten en de bestaande kelderruimte levert een verbetering op voor het landschap. In de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap - Sint Oedenrode' is daarom aangegeven dat deze maatregelen meegenomen mogen worden in de benodigde landschappelijke tegenprestatie.

Beplantingsplan

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Element	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
1. Haag	237 m ¹	Soort: Veldesdoorn Plantmaat: 60-80, Eindhoogte: 1,00 m.	Enkele rij, driehoeksverband, 5 st/m ¹
2. Fruitbomen	10 st	Soort: inheemse fruitsoorten als appel, kers, peer, pruim. Stamdiameter aanplant: 8-10 cm. Eindhoogte: 6 m	Zoals op tekening aangegeven.
4. Houtsingel	880 m ²	Soort: • hazelaar • kornoelje • vlier • veldesdoorn • lijsterbes • hulst • krenteboom Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 5 m	Driehoeksverband, 1x1 mtr
5. Bomenrij (landschapsbomen)	20 st	Soort: Veldesdoorn, Ruwe Berk, Zomereik Plantmaat: 10-12 cm, Eindhoogte: 15 m.	Zoals op tekening aangegeven.
7. kruidenrijke vegetatie	2.300 m ²	Soort: bloemrijk mengsel	nvt

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van het toegepaste sortiment:



Beheer en onderhoud

- De haag: minimaal 1x per jaar snoeien in de zomer. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt;
- De bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt;
- De houtsingel: overhangende takken worden elke drie jaar verwijderd. De houtsingel kan de eerste 10 tot 12 jaar vrij uitgroeien. Daarna wordt de houtsingel om de 5 à 6 jaar afgezet. Het afzetten van de singel wordt niet ineens gedaan maar steeds twee rijen tegelijk.
- De fruitbomen worden minimaal één keer per jaar gesnoeid tussen november en maart. De snoei is erop gericht de waterloten te verwijderen en de boom in vorm te houden zodat zoveel mogelijk kortloten behouden blijven of kunnen groeien. Aan deze kortloten komen namelijk de bloemen en later de bloemen.

Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

De provinciale handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap omschrijft dat: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 3 de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

De omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, zoals voorgesteld aan de Villenbraken 18, valt voor een deel in categorie 2. De Handreiking kwaliteitsverbetering van de gemeente Meierijstad meldt het volgende: wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarischtechnisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Voor het omzetten van de bestemming agrarisch naar wonen tot een maximaal oppervlakte van 5000 m² is enkel een verplichte basisinpassing noodzakelijk. Echter wordt de woonbestemming groter dan 5000 m² en dienen de overige vierkante meters te worden gecompenseerd.

De gemeente heeft bepaald dat minimaal 20% van de bestemmingswaardestijging geïnvesteerd dient te worden in het landschap. De bestemmingswaarde wordt berekend aan de hand van forfaitaire bedragen en de investering wordt toegepast op basis van door de gemeente vastgesteld beleid. De gemeente Meierijstad heeft in de handreiking kwaliteitsverbetering 2021 aangegeven dat gerekend dient te worden met de normbedragen van STILA voor het bepalen van de beheer- en inrichtingskosten.

Op basis van de forfaitaire bedragen uit: Handreiking kwaliteitsverbetering'- gemeente Meierijstad 2019, bedraagt de basisinspanning voor landschapsinvestering: € 10.554. Zie onderstaande tabel voor een uitgebreide berekening:

Huidige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m²	Waarde per m²	Totaal
Agrarische bouwvak	4.178	€ 25	€ 229.450
Agrarisch met waarden	22.335	€ 7	€ 156.345
Totaal waarde huidige situatie	26.513 m²		€ 260.795
Toekomstige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m²	Waarde per m²	Waarde
Bedrijf bebouwd	400	€ 140	€ 56.000
Statische opslag	1000	€ 80	€ 80.000
Wonen boven 2000	1000	€ 25	€ 25.000
Groen	2704	€ 1	€ 2704
Agrarisch met waarden	21.409	€ 7	€ 184.863
Totaal waarde toekomstige situatie	26.513 m²		€ 313.567
Waarde huidige situatie			€ 260.795
Waarde toekomstige situatie			€ 313.567
Waarestijging			€ 52.772
Opgave kwaliteitsverbetering (20%)			€ 10.554

De handreiking kwaliteitsberekening geeft drie mogelijkheden om de basisinspanning in het landschap te investeren:

- Investeren aansluitend op of in de nabijheid van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt.
- Investeren elders in de gemeente om de gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren.
- De basisinspanning kan ook gestort worden in het gemeentelijk groenfonds.



Huidig bestemmingsplan



Bestemmingsplan gewenste situatie

Voor dit initiatief wordt voorgesteld de basisinspanning op eigen terrein aansluitend aan de te wijzigen bestemming te realiseren, zie de voorgenoemde inrichtingstekening. Voor het kostenoverzicht zijn de volgende investeringen meegerekend:

- Aanleg- en beheerkosten van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen op basis van STILA normbedragen
- 205 waardedaling van de gronden die ingericht worden met landschapselementen en als dusdanig bestemd worden. Op basis van forfaitaire normbedragen uit: Handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad 2021

In totaal wordt de kwaliteitsverbetering op eigen terrein begroot op **€ 52.313**
Hiermee wordt ruim voldaan aan de benodigde basisinspanning van **€ 10.554**

Aanleg	Omvang	Eenheidsprijs	Totaal
1. Houtsingel	880 st	€ 1,85	€ 1.628
2. Bomenrij	13 st	€ 76,77	€ 998
3. Kruidenrijke vegetatie rond bestaande poel	0,23 are	€ 1.835,17	€ 422
4. Sloop veestallen	2.516 m ²	€ 15,00	€ 37.740
5. Verwijderen kelderruimte	2.000 m ²	€ 2,50	€ 5.000
TOTAAL aanlegkosten			€ 45.788
Beheer	Omvang	Eenheidsprijs (*10 jaar)	Totaal
4. Houtsingel	0,09 ha	€ 1.267,61	€ 114
5. Landschapsbomen	5 st	€ 15,10	€ 75,50
6. Kruidenrijke vegetatie rond bestaande poel	0,23 ha	€ 2.012,65	€ 463
TOTAAL beheerkosten per jaar			€ 652,5
TOTAAL beheerkosten per 10 jaar			€ 6.525
TOTAAL			€ 52.313

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen wordt ruim voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het voorgestelde initiatief. De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van de ontwikkeling zorgen ervoor dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen

Bijlage 2:

**Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering Villenbraken 18
te Nijnsel**

Inrichting

- 1) aanplant lage haag;
- 2) aanplant fruitbomen;

Inpassingsmaatregelen

- 3) aanplant bosstrook als robuuste overgang naar het landschap;
- 4) aanplant bomenrij haaks op de beek;

Kwaliteitsverbeterende maatregelen

- 5) te realiseren natuur nabij oever Dommel en bestaande poel, kruidenrijke vegetatie rondom poel met bosjes en landschapsbomen;
- 6) sloop veestallen;
- 7) verwijderen kelderruimte binnen bestaande bebouwing.

 Nieuw aan te planten boom

 Bestaande boom

Nieuw te bouwen loods:
400m² ontwerpatelier
1000m² statische opslag

Nieuw te bouwen bijgebouw
Toepassing sloop-bonus voor bijgebouw
behorende bij de woning

Bestaande bebouwing

Bestaand perceel
met agrarische bestemming

Te behouden
boomgroepen

Bestrating (vorm indicatief)

Te behouden poel

Grens plangebied

Dommel