

Bijlage 1

Compensatieberekening

Waardeverandering Het Broek 5 en Bolst 1 Bestemmingsplan

Huidige Situatie Bestemming	Oppervlakte (m2)	Bestemmingswaarden per m2	Totaal
Enkelbestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'lage teeltondersteunende voorzieningen' (N1245 gedeeltelijk): Het Broek 5 *1	3.500	€ 15,00	€ 52.500,00
Enkelbestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'lage teeltondersteunende voorzieningen' (N1245 gedeeltelijk): Het Broek 5 *6	5.916	€ 15,00	€ 88.740,00
Enkelbestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'lage teeltondersteunende voorzieningen' (gedeelte van N1245): Het Broek 5 *2	1.180	€ 15,00	€ 17.700,00
Enkelbestemming 'Verkeer onverhard' (N138 gedeeltelijk): Het Broek *3	1.155	€ 1,00	€ 1.155,00
Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met aanduiding 'lage teeltondersteunende voorzieningen' (Gedeeltelijk R1050, R182 en R183): Bolst 1 *4	278.266	€ 15,00	€ 4.173.990,00
	290.017		

Totaal: € 4.334.085,00

Nieuwe situatie Bestemming	Oppervlakte (m2)	Bestemmingswaarden per m2	Totaal
Enkelbestemming 'Groen' (N1245 gedeeltelijk): Het Broek 5 *1	3.500	€ 1,00	€ 3.500,00
Enkelbestemming 'Groen' (N1245 gedeeltelijk): Het Broek 5 *6	5.916	€ 1,00	€ 5.916,00
Enkelbestemming 'Agrarisch' met bouwvlak (gedeelte van N1245): Het Broek 5 *2	1.180	€ 25,00	€ 29.500,00
Enkelbestemming 'Verkeer' (N138 gedeeltelijk): Het Broek *3	1.155	€ 1,00	€ 1.155,00
Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met aanduiding 'hoge teeltondersteunende voorzieningen' (Gedeeltelijk R1050, R182 en R183): Bolst 1 *4	274.483	€ 15,00	€ 4.117.245,00
Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met bouwvlak (Gedeeltelijk R1050): Bolst 1 *5	3.783	€ 25,00	€ 94.575,00
	290.017		

Totaal: € 4.251.891,00

Waardevermeerdering

-€ 82.194,00

*1 Gronden bestemd voor compensatie (Het Broek 5)

*2 Gronden t.b.v. vergroten bouwvlak (Het Broek 5)

*3 Openbare weg (Het Broek 5)

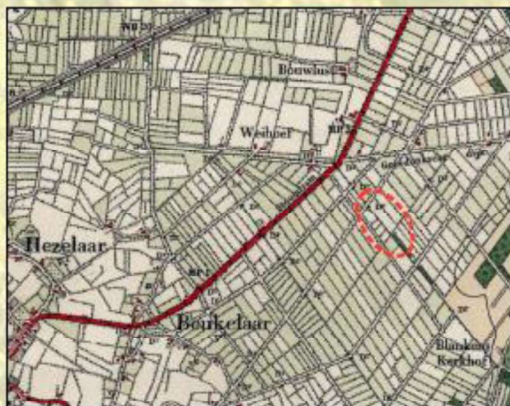
*4 Gronden met teeltondersteunende voorzieningen (Bolst 1)

*5 Gronden t.b.v. vergroten bouwvlak (Bolst 1)

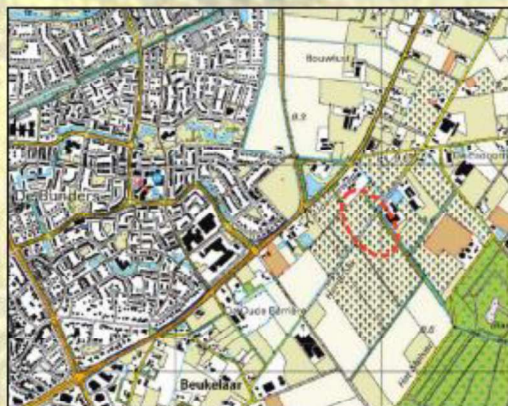
*6 Oppervlakte aan gronden welke overgecompenseerd zijn (Het Broek 5)

Bijlage 2

Kwaliteitsverbetering Landschap (Het Broek)



Topografische kaart 1926



Topografische kaart 2015

Kwaliteitsverbetering landschap

De beoogde locatie op het perceel van Het Broek Berries grenst direct aan de Beekgraaf. Daarmee ligt de ontwikkeling van een nieuwe stapsteen langs de Beekgraaf voor de hand. Met een stapsteen langs de Beekgraaf neemt de ecologische waarde van het beekstelsysteem toe en wordt een eerste stap gezet richting het toekomstige herstel van het watersysteem en versterking van de ecologische functie.

De inrichting van deze stapsteen langs de Beekgraaf (zie kaartbijlage 1) voorziet in natuurvriendelijke oevers langs de noordoever van de waterloop, zodat deze op de zon zijn geëxposeerd. Het aangrenzende terrein bestaat in de basis uit een vochtig, kruidenrijk grasland, zo mogelijk verlaagd, dat begrensd wordt door (elzen)struwelen op de oost-west georiënteerde perceelsgrenzen. In deze kruidenrijke weide ligt een amfibieënpoel, een bosje en enkele struweel. De combinatie van poel en bosje biedt een jaarrondbiotoop voor amfibieën (zomer-, winter- en paringsbiotoop). De poel ligt op korte afstand van de Beekgraaf. Het kruidenrijke grasland vormt een leefgebied voor insecten, vogels en kleine zoogdieren; de elzensingels, struwelen en enkele hoogstam fruitbomen bieden voldoende luwte en beschutting, maar ook voedsel en nest- en overwinteringsplekken. Met deze inrichting wordt een ecologische meerwaarde gecreëerd t.o.v. de bestaande situatie én de autonome ontwikkeling. Immers, er wordt een ecologische stapsteen van betekenis toegevoegd aan de beoogde ecologische verbindingzone via de Beekgraaf.

Het perceel wordt aan de westzijde (zijde bouwblok) afgeschermd door een struweel dat zich voegt naar

de oorspronkelijke kavelstructuur. Hiermee wordt een bescheiden buitenruimte van de personeelsverblijven duidelijk gescheiden van de natuurlijke stapsteen. Twee bestaande bomen en een nieuwe boomgroep langs de Beekgraaf nuanceren het aanzicht van de bebouwing.

De ontwikkeling van een stapsteen op deze locatie biedt:

- Een versterking van de groen-blauwe dooradering van het agrarisch landschap en daarmee betere verspreidingsmogelijkheden voor plant en dier.
- Een stapsteen langs de (toekomstige) ecologische verbinding tussen het Blankenskerkhof/Goorse Bossen en de Aa. De stapsteen biedt een rustplek voor soorten met een kleine(re) actieradius, zodat ook deze soorten zich makkelijker door het landschap kunnen verspreiden. Via de natuurvriendelijke oever langs de Beekgraaf is de stapsteen goed bereikbaar voor water- en oevergebonden soorten.
- Een landschappelijke beeld met een verwijzing naar de oorspronkelijke kleinschalige verkaveling van het Broek met (elzen)struwelen op de perceelsgrenzen; ook de kenmerkende ontwateringsstructuur van het van oorsprong natte landschap wordt in ere hersteld;
- Een kwaliteitsverbetering van lokale recreatieve routes in het stedelijk uitloophetgebied van Veghel, zoals bijvoorbeeld een dorpse ommetjes over het onderhoudspad langs de Beekgraaf.

De maatregelen kwaliteitsverbetering sluiten weliswaar niet direct aan bij bestaande natuurgebieden, maar dragen bij aan een beter functionerend natuurlijk landschap door de versterking van de groen-blauwe dooradering van het agrarische landschap.

De Beekgraaf biedt in haar huidige verschijningsvorm met (zeer) steile oevers weinig ruimte voor ecologische functies. Met de beoogde een nieuwe stapsteen zal de Beekgraaf als ecologische verbindingzone aan betekenis toenemen.

Inrichtingsplan

De inrichting van de stapsteen met een oppervlakte van 78,2 are omvat de volgende elementen overeenkomstig het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (kaart 1):

- natuurvriendelijke oever met flauwe taluds (1:5 of flauwer) en plas-drasbermen (L14; 11 are)
- poel > 300 m² (L11B; 450 m²)
- klein bosje (L5, 12 are)
- struweelhagen (L6A; 105 m², 5 are)
- elzensingel (L2; 90 m², 3 are)
- hoogstam fruitbomen (L10; 8 st.)
- bomen/boomgroep (L8A/L8B; 5 eiken)
- kruidenrijk grasland (R2, 45 are)

Voor de actuele planologische ontwikkelingen is bij inrichting van de gehele stapsteen sprake van overcompensatie. Deze kan mogelijk worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen. Een gefaseerde uitvoering ligt daarmee voor de hand.

Daarnaast kan de stapsteen in de toekomst in noordoostelijke richting worden uitgebreid met circa 51 are. De inrichting van dit gebied kan bestaan uit natte graslanden met elzensingel(s) en struweel of een bosje. Daarmee neemt de robuustheid van stapsteen en ecologische verbindingzone in het agrarisch gebied toe. Ook wordt de oorspronkelijke structuur van landschap beter beleefbaar.



Hoogstam fruitbomen



Vochtig kruidenrijk grasland



Boomgroep (eik)



Natuurvriendelijke oever



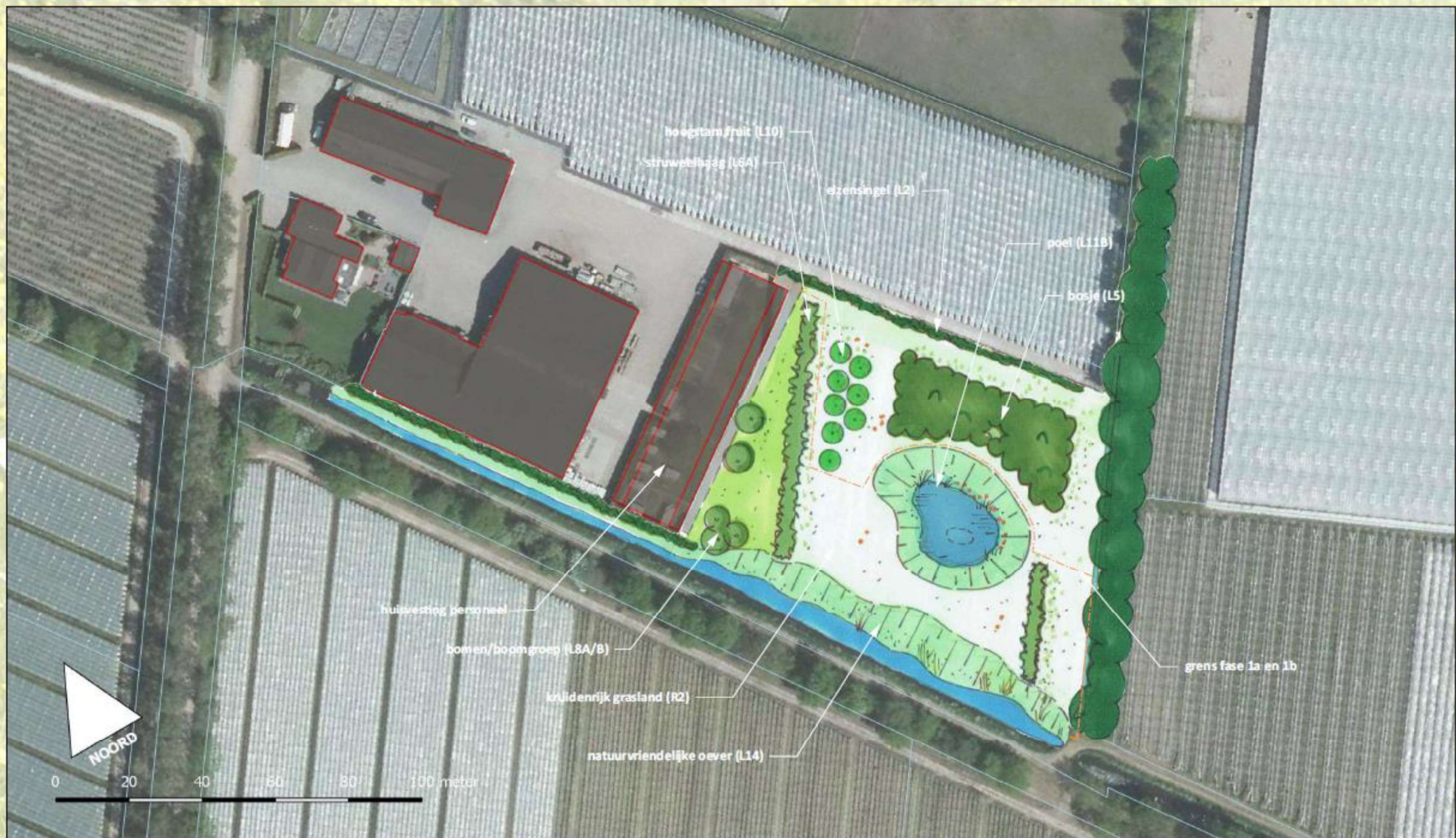
Bosje



Poel



Struweel (Meidoorn/Seedoorn)



KAART 1: Inrichtingsplan Kwaliteitsverbetering Landschap (fase 1), 1 : 1.000