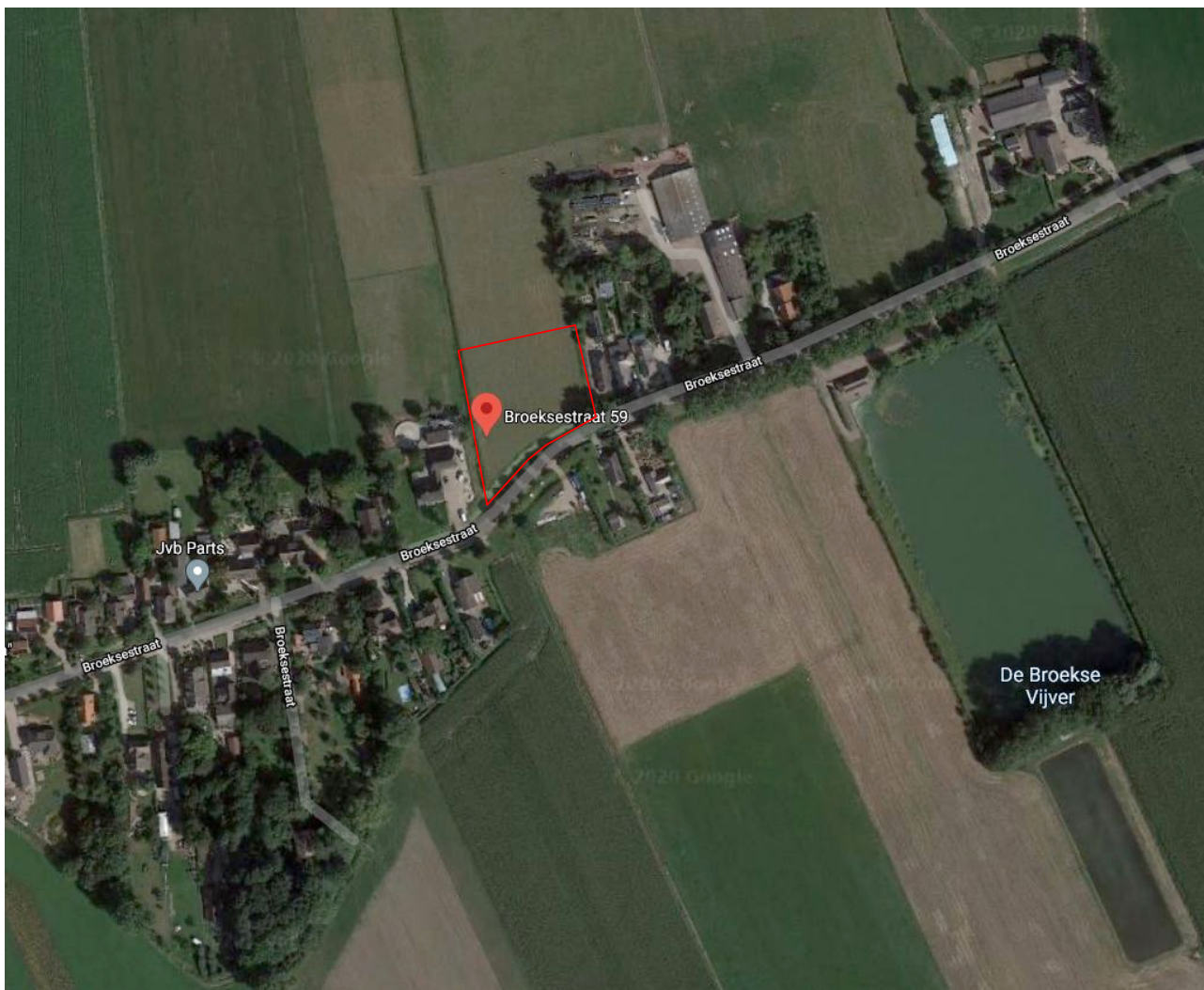


WELMERS BURG stedenbouw I

Landschappelijke inpassing Broeksestraat 59 Babyloniënbroek

Jans Bos Tuin & Landschapsinrichting

12 januari 2021



Locatie in het gebied

WELMERS BURG stedenbouw I

Onderdelen beplantingsplan

De nieuwe woning aan de Broeksestraat 59 wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Het beplantingsplan bestaat uit een aantal onderdelen:

- Het ontwikkelen van natuurlijke oevers met lage beplanting aan weerszijden van het kavel langs de bestaande sloten
- Het aanplanten van een wilgenrij, ter begeleiding van de sloot aan westelijke zijde
- Het planten van enkele solitair op het voorerf- en achtererfgebied van de woning
- Bloemrijk grasland ten oosten van de woning, met een blijvend doorzicht naar het open landschap erachter
-

Natuurvriendelijke oevers

Om bij te dragen aan de ecologische kwaliteit van de watergang wordt voor de natuurvriendelijke oever uitgegaan van een breedte van tenminste 3 meter. De oever moet bereikbaar zijn voor dieren en planten die in de watergang leven.

Uitwisseling van water tussen watergang en oever is daarbij van groot belang. Dit zorgt enerzijds voor de bereikbaar van de oever voor dieren en planten en anderzijds voor verversing van het water in de oever. Ophoping van organisch materiaal en slib op de oever wordt hierdoor verminderd. Dit draagt weer bij aan een betere waterkwaliteit in het oevermilieu.



WELMERS BURG stedenbouw I



Pijlkruid - *Sagittaria sagittifolia*



Oeverzegge - *Carex riparia*



Moerasrolklaver - *Lotus uliginosus*



Moerasvergeetmijnietje - *Myosotis scorpioides*

D - Oeverbeplanting

Oppervlakte 435m2 Dichtheid: 9 per m2			
Soort	%	Maa1	Aantal
Pijlkruid	15%	P9	587
Moerasvergeetmijnietje	20%	P9	783
Watermunt	5%	P9	156
Knikkend tandraad	10%	P9	392
Moerasrolklaver	20%	P9	783
Blaartrekkende boterbloem	15%	P9	587
Oeverzegge	15%	P9	587
Totaal 3915 stuks			

WELMERS BURG stedenbouw I

Wilgenrij

Langs de sloot worden circa 16 wilgen (*salix alba*) aangeplant op een onderlinge afstand van ongeveer 3,5 meter. De geknotte wilgenrij begeleidt de sloot aan westelijke zijde. De *salix alba* groeit op vochtige plaatsen en kan tijdelijk onder water staan.



Salix alba- knotwilg

WELMERS BURG stedenbouw I

Solitaire bomen

De bomen die op het perceel geplant worden zijn inheemse bomen die van oorsprong voorkomen in de streek. De inheemse bomen dragen bij aan de sfeer en uitstraling van het landschap ter plaatse. Het zijn ook soorten die goed gedijen in de hier aanwezige ondergrond.

Voor de twee bomen in het voorerfgebied is gekozen voor de gewone esdoorn (*Acer Pseudoplatanus*).

Dit is een imposante boom met een dichte kroon met wijd uitstaande takken. Het is een boom die tot wel 30 meter hoog kan worden. Een goede drachtboom voor bijen.

Op het achtererf gebied wordt een zwarte els (*Alnus glutinosa*) geplant. Deze zwarte els is inheems en groeit voornamelijk in vochtige gebieden



Alnus glutinosa



Acer pseudoplatanus

Bomen				
vaknr	aantal	Latijnse naam	Nederlandse naam	maat
A	2	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Gewone esdoorn	18-20
B	1	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	9/10
C	18	<i>Salix alba</i>	Gewone wilg/knotwilg	8-10

WELMERS BURG stedenbouw I

Bloemrijk grasland

Ten oosten en ten noorden van het perceel wordt het bloemenmengsel G2 voor voedselrijke en kleigronden ingezaaid. Dit mengsel heeft een ingetogen karakter en is zeer aantrekkelijk voor bijen, vlinders en vogels. Door goed beheer kan er zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen.



Landschappelijke inpassing
Beplantingsplan Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek

Legenda

Kruidachtige beplanting

- Kruidenrijke faunabeplanting
- Grasland
- Water
- Oeverbeplanting
- Bomen nieuw aan te planten maat 18/20 met kluit
- Knotwilgen aanplanten

Bomen				
vaknr	aantal	Latijnse naam	Nederlandse naam	maat
A	2	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	18-20
B	1	Alnus glutinosa	Zwarte els	9/10
C	16	Salix alba	Gewone wilg/knotwilg	8-10

Bebouwing

- Woonbestemming
- Hoofdgebouw
- Bijgebouw



Datum 12-1-2021
Status: Concept
Beplantingsplan

Schaal : 1:500
Formaat A3

Getekend : Jans Bos

Kostenraming aanleg en onderhoud Broeksestraat 59 te Babyloniënbroek

Type boom (bomen met kluit):

- 2 x Acer platanoides 18-20 € 225,-
- 1 x Alnus glutinosa 18-20 € 210,-
- 16 x Salix Alba 8-10 € 27,50

Beplanting overzicht:

- 3 grote bomen, indicatie (solitaire bomen) € 660,-
- 16 kleinere bomen, indicatie (wilgenrij) € 440,-
- Totaal aankoopkosten bomen €1.100,-

Bron; MABO Boomkwekerijen in Randwijk

Kosten werkzaamheden:

- Machinaal maken plantgat boom (totaal voor 19 bomen)

Grootte plantgat: 50x50 cm

Tijdsindicatie per boom: 8 min.

Tijdsindicatie 19 bomen: 3 uur

Benodigd	3 uur
1 machine + 1 man (€ 52,50 p/u)	€ 157,50
1 man ondersteuning (€ 43,50 p/u)	€ 130,50
Totaal	€ 288,00

- Boom planten (3 solitaire bomen)

Tijdsindicatie per boom: 20 min.

Tijdsindicatie 3 bomen: 1 uur

Benodigd	3 uur
1 man (€ 43,50 p/u)	€ 43,50
1 man (€ 43,50 p/u)	€ 43,50
Totaal	€ 87,00

- Boom planten (16 wilgen)

Tijdsindicatie per boom: 10 min.

Tijdsindicatie 16 bomen: 3 uur

Benodigd	3 uur
1 man (€ 43,50 p/u)	€ 130,50
1 man (€ 43,50 p/u)	€ 130,50
Totaal	€ 261,00

- Machinaal palen boren en plaatsen (totaal voor 19 bomen)

Diameter en lengte: 8 cm. en 150 cm.

Tijdsindicatie per boom: 4 min.

Tijdsindicatie 19 bomen: 1,5 uur

Benodigd	1,5 uur
1 machine + 1 man (€ 52,50 p/u)	€ 78,75
1 man ondersteuning (€ 43,50 p/u)	€ 65,25
Totaal	€ 144,00

- Aanleg natuurvriendelijke oever (435 m²)

	435 m²
Aanlegkosten (52,00 m ² p/m ²)	€ 22.620,00
Totaal	€ 22.620,00

- Aanleg duurzame bloemenweide G2 (1150 m²)

	435 m²
Frezen bovenlaag	€ 135,00
Eggen (verkruijmen van de bewerkte grond)	€ 135,00
Zaaien (handmatig aanbrengen zaadmengsel)	€ 135,00
Zaadmengsel voor 1150m ²	€ 675,00
Totaal	€ 1.080,00

Totaal kosten werkzaamheden:

Aankoopkosten bomen	€ 1.100,00
Planten bomen en oever	€ 23.400,00
Aanleg duurzame bloemenweide	€ 1.080,00
Totaal	€ 25.580,00

Let op!!

Bovenstaande gegevens is exclusief grondwerk, aan- en afaarden, aan- en afvoer, transport, laden, lossen en bemesting.

Meerwaarde berekening, wijziging naar woonbestemming, Broeksestraat 59 te Babylonienbroek

12 januari 2021

Op basis van de gemeentelijke uitwerking 'Werkwijze voor kwaliteitsverbetering van het landschap bij nieuwe ruimtelijke projecten in het buitengebied' uit november 2018, is de huidige waarde van het perceel bepaald. Tevens is de waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingswijziging inzichtelijk gemaakt (zie de tabel hieronder).

Definitieve berekening 12 jan 2021					
<u>Gemiddelde waarde van gronden ten gevolge van</u>	<u>Huidige waarde</u>		waarde per m2		Totale waarde
agrarische bedrijfsvorm, gronden buiten bouwvlak	1710 m2	€	6,50		€ 11.115,00
	<u>Nieuwe waarde</u>				
bestemming Wonen	900 m2	€	250,00		€ 225.000,00
bestemming Tuin en deel voor de voorgevel van een woning	810 m2	€	70,00		€ 56.700,00
					€ 281.700,00
	<u>Verschil in waarde</u>				€ 270.585,00
	20%				€ 54.117,00
	lands. investering op het kavel				€ 25.580,00
	Te storten in groenfonds				€ 28.537,00

Met de investering op het kavel wordt gedeeltelijk voorzien in de kwaliteitsverbetering. De resterende inspanning wordt gestort in een gemeentelijk groenfonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

De verhouding is:

1. ca. € 25.580 investering op het kavel;
2. storting ca. € 28.537 in groenfonds.

Op deze manier wordt voldaan aan de regels van de Interim Omgevingsverordening en bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals binnen de provincie Noord- Brabant geldt.