

ONTGINNINGSWEG 12 ODILIAPEEL

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

22 JULI 2024

COLOFON

Titel document:

ONTGINNINGSWEG 12 ODILIAPEEL

Datum:

22 juli 2024

Status:

Landschappelijke inpassing

Document:

Enkelzijdig A4 liggend

Opdrachtgever:

Wouters V.O.F.
Ontginningsweg 12
5409TC Odiliapeel

Auteur/Adviseur:

VAN **DOOREN** LANDSCHAP
Derpt 15, 4576 VW Vorstenbosch
T 06-26949922
E marcel@vandoorenlandschap.nl

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
2 Kaders	5
2.1 Planvoornemen	5
2.2 Beleidskaders	5
2.2.1 Interim Omgevingsverordening	5
2.2.2 Bestemmingsplan herziening buitengebied 2017	6
2.2.3 Structuurvisie	6
2.3 Kenschets historisch landschap	7
2.4 Plangebied huidig	8
2.5 Wensen	9
3 Planvoorstel	11
3.1 Inrichting	11
3.2 Beplantingsplan	13
3.3 Kwaliteitsbijdrage	15
Bijlage I	
Bijlage II	
Bijlage III	
Bijlage IV	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van Wouters V.O.F. aan de Ontginningsweg 12 te Odiliapeel. Het bedrijfs is gespecialiseerd in de handel van voedersilo's voor agrarische bedrijven. Deze handel bestaat voornamelijk uit het hergebruiken van bestaande silo's. Ze worden opgeknapt en daarna weer verkocht. De activiteiten bestaan daarmee voornamelijk uit het verwijderen en plaatsen, transport, schoonmaken, repareren en opknappen en opslag van silo's. Daarnaast kunnen zij ter plaatse silo's repareren.

De bedrijfsactiviteiten worden verricht op een agrarisch bedrijf voor het houden van koeien. Voorheen werd dit gezien als nevenactiviteit, maar initiatiefnemer is voornemens de agrarische activiteiten te staken en zich volledig te richten op de silohandel. Samen met mijn zoon, willen ze dit bedrijf voortzetten en vormt het een duurzame ontwikkeling.

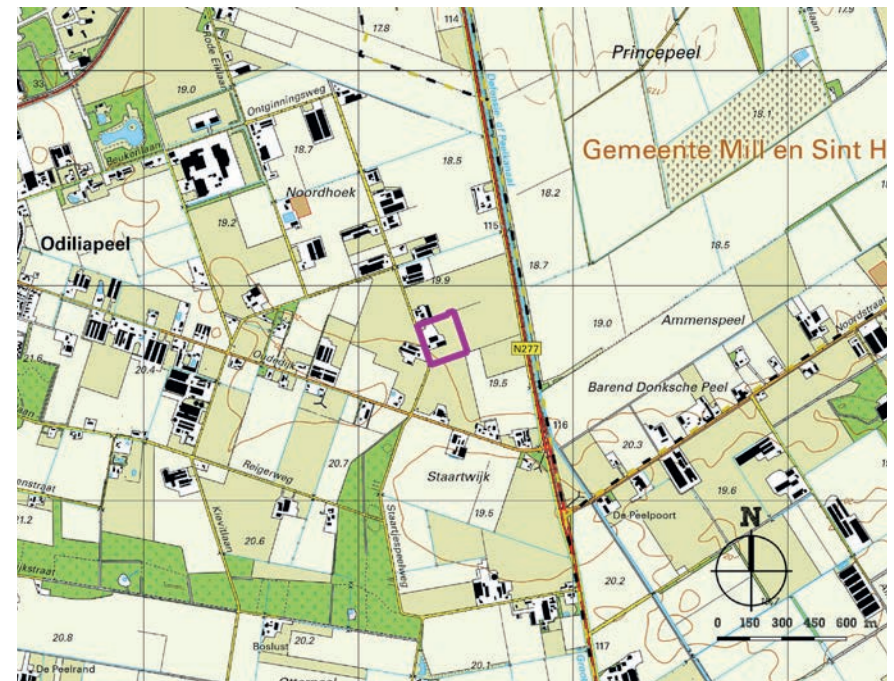
Elke ontwikkeling in het buitengebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Zo dient er ook voor deze locatie een goede landschappelijke inpassing te worden opgesteld voor de situatie na de agrarische bedrijfsbeëindiging en sloop. De landschappelijke inpassing richt zich

op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Locatie

Het plangebied ligt aan de Ontginningsweg 12 in het buitengebied van Odiliapeel, gemeente Maashorst. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie D met perceelsnummers 3399 en 3653.



Aanduiding plangebied in paars op topografische kaart (bron Topotijdreis.nl)

2. KADERS



2 KADERS

Het landschapsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid met betrekking tot de landschappelijke inpassing, houdt rekening met de visie vanuit de gemeente en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

2.1 Planvoornemen

De agrarische activiteiten worden op locatie beëindigd. De twee bestaande stallen, 1 sleufsilos en een deel van de verharding wordt in gebruik genomen voor de bedrijfsactiviteiten van de silohandel. Hiervoor wordt de bestemming omgezet naar 'Bedrijf'. De overtollige verharding en sleufsilos zullen worden gesloopt.

2.2 Beleidskaders

2.2.1 Interim Omgevingsverordening

Conform Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering Landschap gaat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Er is sprake van een omschakeling van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming. Het planvoornemen valt daarmee binnen categorie 3 van de Landschapsinvesteringsregeling Uden (Maart 2017).



Beeld 2 (boven):
bestaande situatie
nieuwe loods voor de
silohandel

Beeld 3 (links):
bestaande situatie inrit
met laanbomen aan de
Ontginningsweg

Volgens deze regeling kan met een landschappelijke inpassing op eigen terrein, gecombineerd met een aanvullende kwaliteitsverbetering voor het landschap worden voorzien in een fysieke tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling.

2.2.2 Bestemmingsplan herziening buitengebied 2017

Binnen het plangebied liggen enkele gebiedsaanduidingen, die een effect hebben op de inrichting van het perceel.

Aardkundig waardevol gebied

De gronden met aardkundige waarden zijn onderdeel van het landschap die iets te vertellen hebben over de oorsprong van het gebied. Deze gronden hebben een ecologische en cultuurhistorische betekenis.

De gronden binnen het plangebied zijn onder invloed van het Peelrandbreukstelsel. Het bestaande reliëf in het landschap is daarmee waardevol. Vergravingen in het landschap, met name buiten het bouwblok, zijn daarmee onwenselijk.

Grootschalig cultuurlandschap

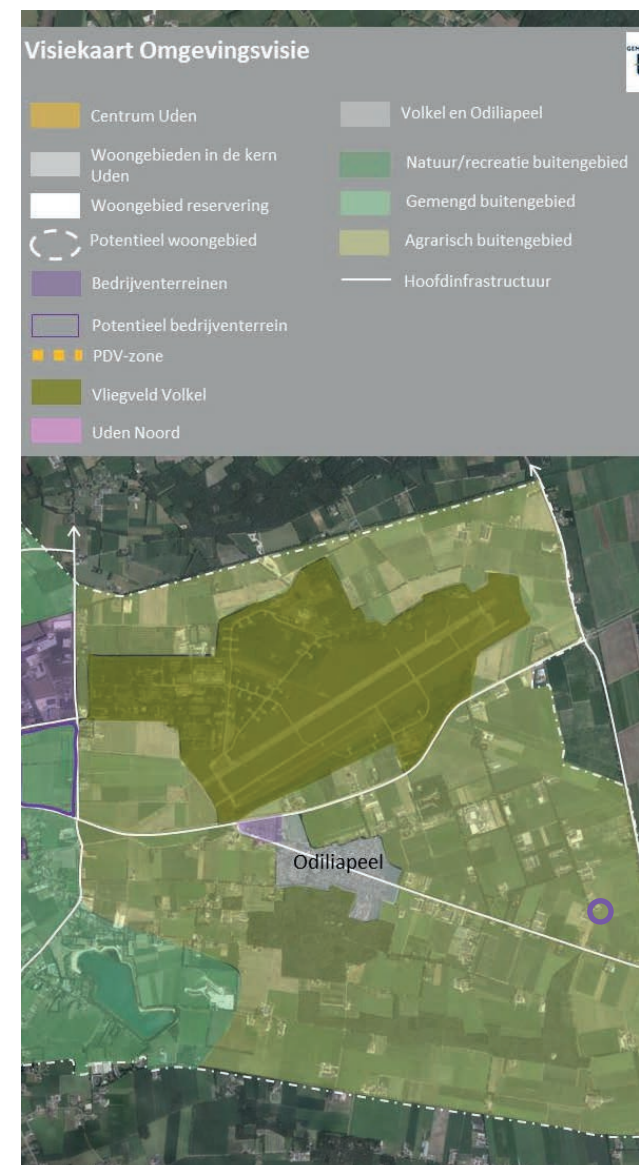
De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van het omringende gebied. Op deze locatie betreft dit de 'Jonge Zandontginning', waarbij een herkenbaar landschappelijk patroon behouden moet blijven. Aanplant en inrichting die een verstoring vormen van de huidige open structuur is niet wenselijk. Dit geldt met name voor elementen buiten het bouwblok. Met de inpassing zal hiermee rekening worden gehouden.

2.2.3 Structuurvisie

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 (hierna: Omgevingsvisie 2015) vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de doelstellingen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd en daarbij is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. De Omgevingsvisie geeft niet alleen aan wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar gaat ook in op de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan het bereiken van die doelstellingen.

De Omgevingsvisie 2015 verdeelt het buitengebied in drie verschillende gebieden: buitengebied met accent op natuur en recreatie, gemengd agrarisch gebied en primair agrarisch gebied. De Ontginningsweg ligt in het gebied dat is aangeduid als 'primair agrarisch gebied'. Dit deel van het buitengebied heeft multifunctioneel grootschalig agrarisch gebied met veel veehouderij. Het gebied kenmerkt zich door een karakteristiek rationele verkavelingstructuur. De doelstellingen voor het gebied zijn:

- Duurzame productieruimte voor de landbouw;
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor aan de landbouw gelieerde bedrijven;
- Duurzaam goed woon- en leefklimaat Odiliapeel.



Uitsnede Visiekaart Omgevingsvisie, plangebied paars omcirkeld (Bron Omgevingsvisie 2015)

2.3 Kenschets historisch landschap

Het plangebied vormt onderdeel van de Peel. Dit gebied is gevormd door diverse breuken. De naar zuidwesten afhellende Peelhorst wordt gevormd door een van zuidoosten naar het noordwesten uitstrekken rug, die met steile breuken door lageregelegen delen, slenken, begrensd wordt. Op deze horst heeft zich hoogveen gevormd.

De heidegebieden zijn pas vanaf ca. 1920 ontgonnen tot akker- en weidegebieden en deels bebost. De grootschalige structuren van de ontginning zijn in dit gebied beeldbepalend. In de loop van de jaren is door de begroeiing plaatselijk een min of meer beschut coulisselandschap ontstaan. Dit geldt met name voor de omgeving ten oosten van het dorp Odiliapeel.

De landschappelijke structuren worden bepaald door laanbeplantingen langs wegen en erfbeplantingen op particuliere gronden.



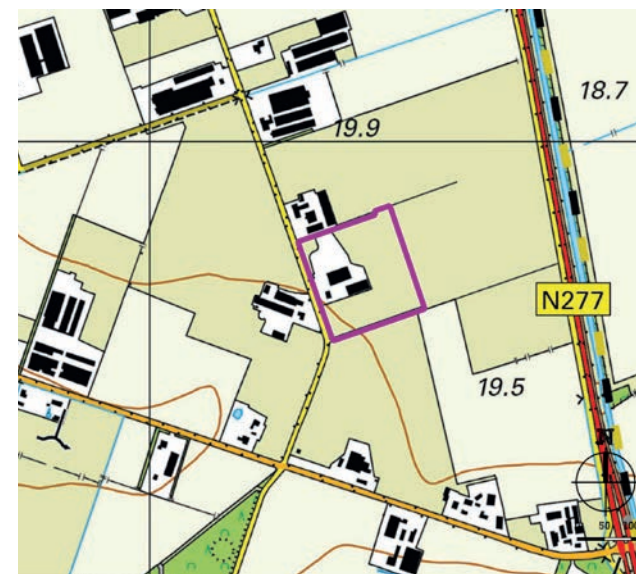
Historische kaart 1950, plangebieden in paars
(Bron PDOK)



Historische kaart 1970, plangebieden in paars
(Bron: PDOK)



Historische kaart 1980, plangebieden in paars
(Bron PDOK)



Topografische kaart 2017, plangebieden in paars
(Bron PDOK)



2.4 Plangebied huidig

Binnen het plangebied staat een bedrijfswoning met voor- en achtertuin. Ten noorden van de bedrijfswoning ligt één brede inrit voor zowel zakelijk-als privéverkeer. De auto's parkeren nabij de achtertuin van de woning.

Achter de woning liggen twee objecten, een voormalige ligboxen stal en een nieuwe loods. Rondom de objecten ligt verharding voor trekker- en vrachtverkeer. Ten oosten van de ligboxenstal liggen twee sleufsilos met rondom verharding. Aan de achterzijde van het perceel is een verharde verbinding gemaakt met het buurperceel. De buurman is familie en men maakte samen gebruik van machines.

Op en rondom het agrarisch bouwperceel wordt het terrein in gebruik genomen als opslag voor voedersilo's. Deze zijn met een vrachtwagen met oplegger te bereiken.

De Ontginningsweg is aangezet met laanbomen van eiken. Het terrein ligt relatief kaal in het landschap en vooral functioneel ingericht. Dit is overigens kenmerkend voor het gebied. De tuin heeft een open structuur met robuuste tuinbeplanting, passend bij de architectuur van de woning. De tuin heeft geen haag maar de grens wordt gevormd door beplanting.



Luchtfoto met aanduiding plangebied. (Bron Google/maps.nl)
De nummers verwijzen naar de beelden op pagina's 1, 5, 8 en 9.

2.5 Wensen

Ten aanzien van de inrichting heeft de initiatiefnemer enkele wensen. Onderstaand een opsomming:

- Behoud van de bestaande inrichting van de tuin rondom de bedrijfswoning;
- Geen doornachtige heesters toepassen;
- Zo min mogelijk besdragende beplanting (in verband met de aantrekkende werking van vogels en de poep die ze nalaten op de silo's);
- Rondom het bedrijfskavel efficiënte akkerbouwgrond behouden (geen overhoeken of te smalle delen);
- De landschapselementen moeten goed te onderhouden zijn en een 'nette' uitstraling geven aan het bedrijf (geen 'ruige' natuur);
- Een plek aan de straat creëren voor de passant/recreant om even te rusten.



Beeld 4. Zicht op achtertuin en nieuwe loods



Beeld 5. Sleufsilo met opslag



Beeld 6. Achterzijde bouwblok



Beeld 7 verharding naast ligboxenstal

A photograph of a rustic wooden bench made of logs, situated in a grassy field under a blue sky with scattered clouds. A white line drawing of a person is overlaid on the left side of the image, sitting on the bench. The text "3. PLANVOORSTEL" is written in large, bold, white capital letters across the middle of the image.

3. PLANVOORSTEL

3 PLANVOORSTEL

3.1 Inrichting

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Bij de inpassing wordt rekening gehouden met de ruimtelijke randvoorwaarden. De bestaande en nieuwe bebouwing wordt op een natuurlijke en verzorgde wijze ingepast en sluit aan op de aanwezige landschap-structuren.

De bestaande schuren en de verharding van één sleufsilos blijven gehandhaafd voor de bedrijfsvoering van de silohandel. De opslag en reparatie van de voedsilos wordt binnen in deze schuren en sleufsilos verwerkt. De huidige buitenopslag op gras wordt opgeruimd en komt te vervallen. Hiervoor wordt geen ruimte meer gemaakt in het nieuwe plan.

Rondom de schuren is voldoende ruimte om voor een trekker en vrachtwagen met oplegger te kunnen manoeuvreren. Voornemen is dat deze vervoersmiddelen 'rond' kunnen rijden op eigen terrein.

Op het terrein is tevens voldoende ruimte om auto's te parkeren voor eigen gebruik en gasten.

De bedrijfsbebouwing wordt groen ingekaderd om de erfstructuur te versterken. De openheid en het zicht op het agrarisch landschap naast het erf blijft behouden wordt versterkt. Hier is nieuwe aanplant vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk.

De verbeelding op de volgende pagina illustreert de toekomstige situatie, gevolgd door een argumentatie van de inpassingsmaatregelen. Deze zijn genummerd, wat correspondeert met de illustratie.

1. Tuin rondom bedrijfswoning
2. Bomenrij als afscherming van loods 2
3. Omhaagde fruitboomgaard
4. Groene rand naast sleufsilos
5. Houtsingel achterzijde



Referentie hoogstamboomgaard



Referentie gemengde haag

1. Tuin rondom bedrijfswoning

De huidige tuin rondom de bedrijfswoning blijft behouden. De beplanting is passend bij de architectuur van de woning. Er wordt geen nieuwe landschappelijke beplanting toegevoegd.

2. Bomenrij als afscherming van Loods 2

Om dominante en stenige wand van de nieuwe loods vanaf de Ontginningsweg te verzachten wordt een nieuwe bomenrij aangeplant. Het aanleggen van groen versterkt de kleinschaligheid van de groene uitstraling van het erf. De bomen staan in een strook botanisch gras en wordt afgeschermd door een veeraster van onbehandelde palen.

3. Omhaagde fruitboomgaard

Naast de inrit komt een omhaagde hoogstam fruitgaard aangeplant. Dit element past goed bij de historische karakteristiek van het van het gebied voor de inrichting van het erf en biedt een groene afscherming voor de verharding en schuur. De bomen en haag bieden daarnaast een meerwaarde voor beleving en voor allerlei kleine fauna die het gebruiken als nestplaats of foerageergebied. Onder de bomen wordt een weide gemaakt voor het houden van kleindieren. In de haag wordt een houten landschapshek geplaatst, zodat men de weide kan betreden met trekker. Nabij dit hek wordt een bank geplaatst om de passant/recreant een plek te bieden om even te rusten.

4. Groene rand naast sleufsilos

Naast de sleufsilos komt wordt het maaiveld licht opgetrokken om de stenen wand van de silos groen te maskeren. Op dit talud wordt afwisselend groen geplant van groepen bomen en struweel.

5. Houtsingel achterzijde

Aan de achterzijde komt een houtsingel van inheems bosplantsoen.



Landschapsplan (zie bijlage I voor plan op maatvast ondergrond)

3.2 Beplantingsplan

In het beplantingsplan worden de nieuw aan te leggen landschapselementen benoemd, beschreven en gemaatvoerd. Er wordt keuzevrijheid gegeven met de aanleg van verschillende soorten per element. Hiermee kan men later bij aanleg kiezen welke soort het best past. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van het beheer van het element.

GEMENGDE HAAG LAAG

85 meter – 340 stuks

Afbakening

- Een knip- of scheerheg is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen in groepsverband (5 stuks bij elkaar) met de volgende soorten:
 1. 25% *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
 2. 25% *Cornus mas* (Gele kornoelje)
 3. 25% *Fagus sylvatica* (Groene beuk)
 4. 25% *Acer campestre* (Veldesdoorn)
- Het betreft een éénrijig of tweerijig element.
- Plantafstand: 4 stuks per meter

Beheervoorschriften

- 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 1 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale

hoogte van 0,8 meter en maximaal 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.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

BOMEN

11 stuks nieuw

Afbakening

- Een bomenrij/solitaire boom is een vrij liggend landschapselement van inheemse loofbomen.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- Aanplant landschapsboom, minimaal maat 10-12 en goed verankeren. Keuze uit de volgende soorten:
 1. *Tilia platyphyllos* (Linde)
 2. *Juglans regia* (Olkernoot)
 3. *Castanea sativa* (Tamme kastanje)
 4. *Prunus avium* (Kers streekeigen soort)
 5. *Carpinus betulus* (Haagbeuk)

Beheervoorschriften

- Gedurende de 10 jaar 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.
- Slootmaaisel, 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.



Referentie houtsingel

HOOGSTAMFRUITBOMEN

5 stuks

Afbakening

- Een hoogstamboomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 1,5 meter hoog, waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie (geen gazon).

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- Aanplant inheemse fruitbomen met minimale maat 8-10. Keuze uit soorten die zijn opgenomen in BIJLAGE III in combinatie met de soort Okkernoot (*Juglans regia*). Planten naar eigen inzicht op aangewezen locatie in landschapsplan.
- Plantafstand minimaal 8 x 8 meter en maximaal 15 x 15 meter.
- Rond jonge bomen boomkorf aanbrengen indien perceel wordt beweide.

Beheervorschriften

- Appel en peer snoeien dat de kroon open blijft en de waterloten verwijderen in de maanden november tot februari. Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart (behalve ruwe berk, zie bovenstaand). Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

HOUTSINGEL

975m²– 624 stuks

Afbakening

- Een houtwal of houtsingel is een vrij liggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement, al dan niet groeiend op een aarden wal, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken.
- Het doel van het beheer van het element is het behoud van de karakteristieke uitstraling en natuurlijke waarde door het element als hakhout te behouden en het periodiek afzetten van het element (cyclisch beheer). De cyclus varieert tussen de 10 en 25 jaar.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- Aanplant met 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen. Het volgende assortiment toepassen:

–	10%	<i>Acer campestre</i> (Veldesdoorn)
–	15%	<i>Amelanchier lamarckii</i> (Drentse krent)
–	5%	<i>Betula pendula</i> (Berk)
–	15%	<i>Cornus mas</i> (Gele kornoelje)
–	15%	<i>Corylus avellana</i> (Hazelaar)
–	10%	<i>Ilex aquifolium</i> (Hulst)
–	15%	<i>Rhamnus frangula</i> (Vuilboom)
–	15%	<i>Viburnum opulus</i> (Gelderse roos)
- Plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter in kruisverband (5 rijen).
- Raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij indien perceel beweide wordt.

Beheervorschriften

- 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 hakhoutstoof (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Er mag maximaal één overstaander per 100m² worden behouden.
- 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 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, uitfrozen) 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.

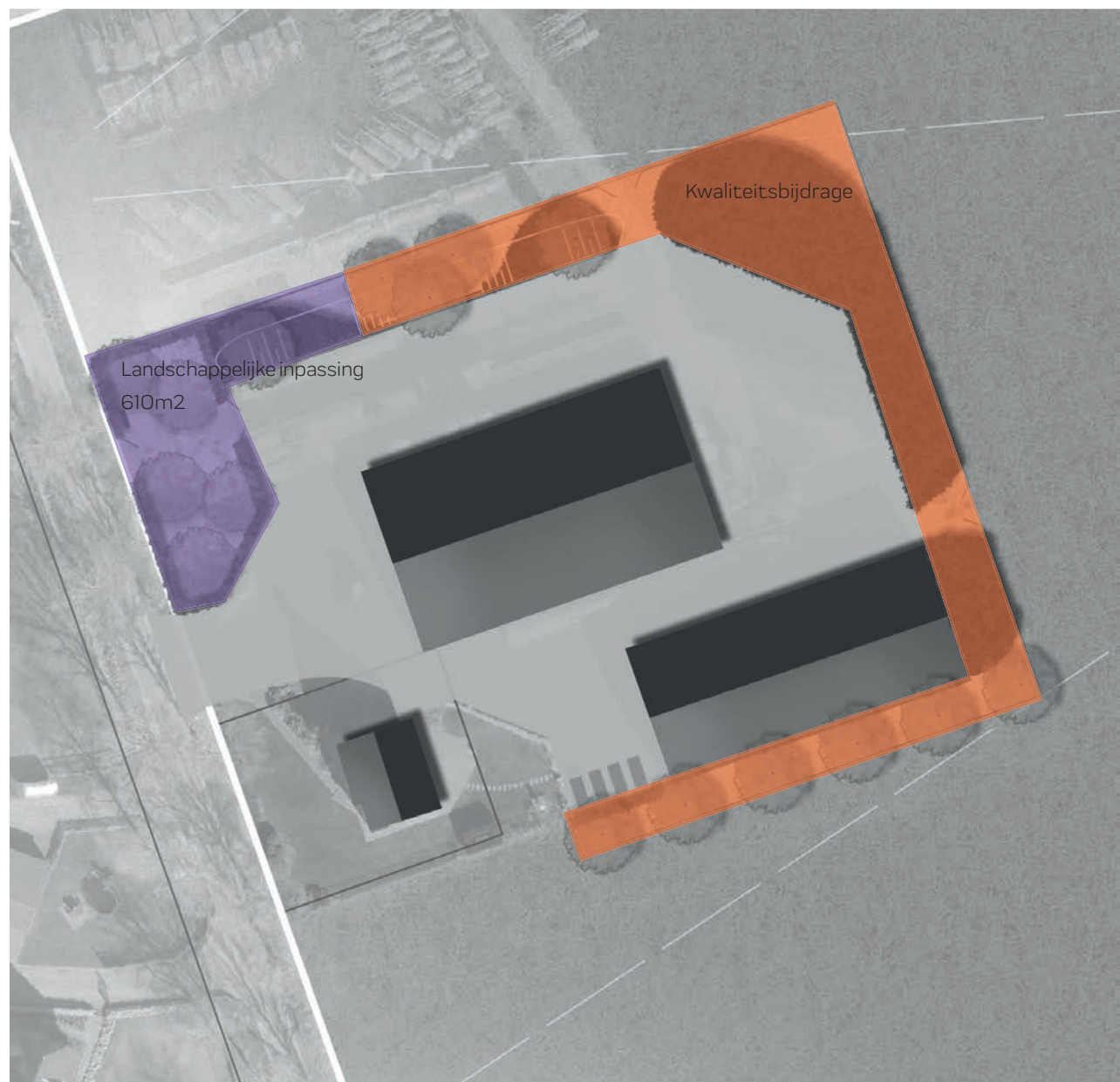
3.3 Kwaliteitsbijdrage

Bij een categorie 3 ontwikkeling dient 10% van het bouwvlak ingepast te worden (in of aangrenzend aan het bouwvlak) en dient 20% waardevermeerdering geïnvesteerd te worden. Zie bijlage II voor het nieuwe bestemmingsvlak binnen het plangebied.

Landschappelijke inpassingsmaatregelen die in de groenbestemming (met een waardevermindering) wordt gerealiseerd, mogen niet worden meegeteld voor de verplichte 10% landschappelijke inpassing van het bouwvlak. Daarom wordt de inpassing niet als groenbestemming opgenomen.

10% van het bouwvlak bedraagt het volgende oppervlak:
 $\text{Bouwvlak Bedrijf} = 6.100\text{m}^2 / 10\% = 610\text{ m}^2$. Dit oppervlak kan worden voldaan binnen het plangebied. De omhaagde fruitboomgaard heeft een oppervlakte van 500m². Het eerste deel van de singel ten noordoosten van de boomgaard wordt ook toebedeeld aan de landschappelijke inpassing. Deze heeft een oppervlakte van 110m² (zie afbeelding hiernaast).

Voor de berekening kwaliteitsbijdrage en de te leveren tegenprestatie, zie bijlage IV. Met de voorgestelde maatregelen kan niet volledig worden voldaan aan de benodigde compensatie en zal er een storting in het groenfonds plaatsvinden.



Verdeling landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap

Bijlage I

Landschapsplan op maatvastе ondergrond





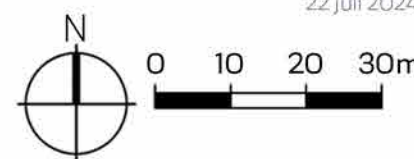
Legenda

- Nieuwe bebouwing
- Verharding
- Parkeerplaats
- Houtsingel
- Nieuwe gemengde haag
- Botanische weide
- Agrarische cultuurgrond
- Landschapshek
- Plangebied
- Zichtlijn
- Nieuwe fruitboom
- Nieuwe boom
- Zitbank



Ontginningsweg 12
Odiliapeel
Voorstel

22 juli 2024



Bijlage II

Toekomstig bestemmingsvlak

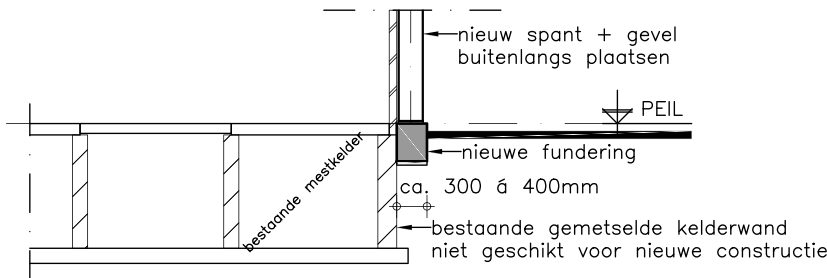




bestaande situatie



gewenste situatie



Detail bestaande en nieuwe zijgevel
1:100

Ter plaatse van de voor- en achtergevel neemt het gebouw niet toe in oppervlakte, omdat hier een geheel nieuw spant overheen geplaatst wordt (zie kapvorm).



Situatie

Gemeente : Uden
Sectie : D
Nummer : 3399, 3653
Schaal : 1 : 500

Benaming: Situatietekening Bestaande en gewenste situatie		Schaal: 1 : 500		Formaat: A2	
Opdrachtgever: Wouters V.O.F. Ontginningsweg 12 5409 TC Odiliapeel Telefoon: 0485-478374 Mobiel: 06-20229910 E-mail: bhfwouters@home.nl		DLV Advies Postbus 511 5400 AM Uden Telefoon: 0413-336800 E-mail: info.bmt@dlvadvies.nl		Datum: 02-11-2023 TdM Wijzigingen: A 21-12-2023 TdM E B F C G D H	
Bouwlocatie: Ontginningsweg 12 5409 TC Odiliapeel		Projectleider: Mevr. F. Klomp-Pullens Telefoon: 06-26518663 E-mail: f.klomp@dlvadvies.nl		Klantnummer: 287405	Werknummer: B211819-91
				Blad: S11	

NIEUW UIT DEZE TEKENING MAG GEHEEL OF GEDEELTELIJK WORDEN OVERGENOMEN EN VERMINDERD ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING © COPYRIGHT 2015 DLV BOUW, MILIEU EN TECHNIEK BV



Bijlage III

Lijst met hoogstamfruitsoorten streekeigen

appels							
1	Brabantse Bellefleur	X		dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z.5,13
2	Bramley's Seeding	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 Erngaarde	XXX		nov-mrt	M	zoet	1,13
peren						appelbomen	totaal:
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	Conference			okt.-jan	H,P	sappig	z,1,2
5	Doyenne du comice			nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3
6	Giesler wildeman			dec-febr.	S	rood kokend	z
8	Juttepeer			sept.	H,S,I,P,D	wit vrucht/lees	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	
pruimen				pluktijd	kleur	perenbomen	totaal
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 claudie Verte			sept.	klein groengeel		2,5,7
7	Victoria			aug.-sept.	langwerpig rood		z.3,5
Kersen				pluktijd	kleur	pruimenbomen	totaal
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
uitleg						kersebomen	totaal
H Handappel/peer		iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 boompaal					
M Moesappel		boombeschermer wanneer de boomgaard beweïd wordt: pantanelgaas					
S Sapappel/peer		180cm hoog.					
B bakappel		1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aanvrager)					
I inmaak						totaal aantal hoogstamfruitbomen	0
P perensap						boompalen	aantal
z zelfbestuiver							



Bijlage IV

Berekening kwaliteitsberekening



Kwaliteitsverbetering Ontginningsweg 12 Odiliapeel

22-7-2024

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden is 'Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap gemeente Maashorst' van 23-12-2023 gehanteerd. De wijziging betreft een Categorie 3 ontwikkeling.

omschrijving	eenheid	Bijdrage	totaalwaarde
Waardering			
Huidige situatie			
Agrarische bedrijfswoning	200 m ²	€ 75,00	€ 15.000,00
Agrarisch bouwvlak	9.220 m ²	€ 25,00	€ 230.500,00
Agrarische grond	949 m ²	€ 7,50	€ 7.117,50
TOTAAL	10.369 m ²		€ 252.617,50
Nieuwe situatie			
Bedrijf bebouwd	2.135 m ²	€ 100,00	€ 213.500,00
Bedrijf onbebouwd	4.031 m ²	€ 50,00	€ 201.550,00
Groen	2.089 m ²	€ 2,00	€ 4.178,00
Agrarische grond	2.114 m ²	€ 7,50	€ 15.855,00
TOTAAL	10.369 m ²		€ 435.083,00
Verschil Huidig - Nieuw			€ 182.465,50
Factor % waardevermeerdering als tegenprestatie	20 %		
Bijdrage tegenprestatie			€ 36.493,10

Kosten tegenprestatie					
Als handvat voor de waardebeoordeling zijn de waardes uit Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant van 4 april 2024 gehanteerd.					
omschrijving	eenheid	Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal	
Slopen Slopen verharding buiten toekomstig bouwvlak	830 m ²	€ 5,00		€	4.150,00
Aanplant groenvoorzieningen binnen 10 % landschappelijke inpassing Aanbrengen bomen <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	5 st	€ 90,22		€	451,10
Aanbrengen hagen <i>aanplant van het haagplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	340 st	€ 2,30		€	782,00
Aanbrengen houtsingel <i>aanplant van het bosplantsoen</i>	64 st	€ 2,30		€	147,20
Aanplant groenvoorzieningen overig Aanbrengen landschapsbomen <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	11 st	€ 90,22		€	992,42
Aanbrengen houtsingel <i>aanplant van het bosplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	560 st	€ 2,30		€	1.288,00
Maatschappelijke voorziening Plaatsen bank 'rust u even'	1 post	€ 473,42		€	473,42
Instandhouding groenvoorzieningen kwaliteitsverbetering buiten bouwvlak Snoeien hoogstamfruit	5 st	€ 11,22	2	€	112,18
knippen van de haag	85 m	€ 4,39	2	€	373,15
Onderhoud houtsingel (als onderdeel landschappelijke inpassing)	0,010 ha	€ 106,34	2	€	2,13
Snoeien van bomen	11 st	€ 5,31	6	€	350,46
Onderhoud houtsingel	0,088 ha	€ 106,34	6	€	55,83
<i>SUB-totaal tegenprestatie slopen</i>				€	4.150,00
<i>SUB-totaal tegenprestatie groenvoorzieningen</i>				€	5.027,89
<i>Totaal tegenprestatie</i>				€	9.177,89
Conclusie					
Bijdrage tegenprestatie				€	36.493,10
Totaal tegenprestatie				€	9.177,89
Verschil				€	27.315,21

Het verschil wordt buiten dit landschapsplan om voldaan.

ONTGINNINGSWEG 12 ODILIAPEEL

Opdrachtgever: Wouters V.O.F.

Auteur/Adviseur: Van Dooren Landschap