

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Boomstraat 18 Gemonde



Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Opdrachtgever: familie Doorn
Boomstraat 18
5291 NE Gemonde

Projectlocatie: Boomstraat 18 Gemonde

Kadastraal: nummer 647

Opdrachtnemer: GV Advies
Middelweg 4
3281 KH Numansdorp

Contactpersoon: de heer G. Vink
0627-119742
info@gvadvies.nl

Datum: 23 juni 2022

Versie: 1.5

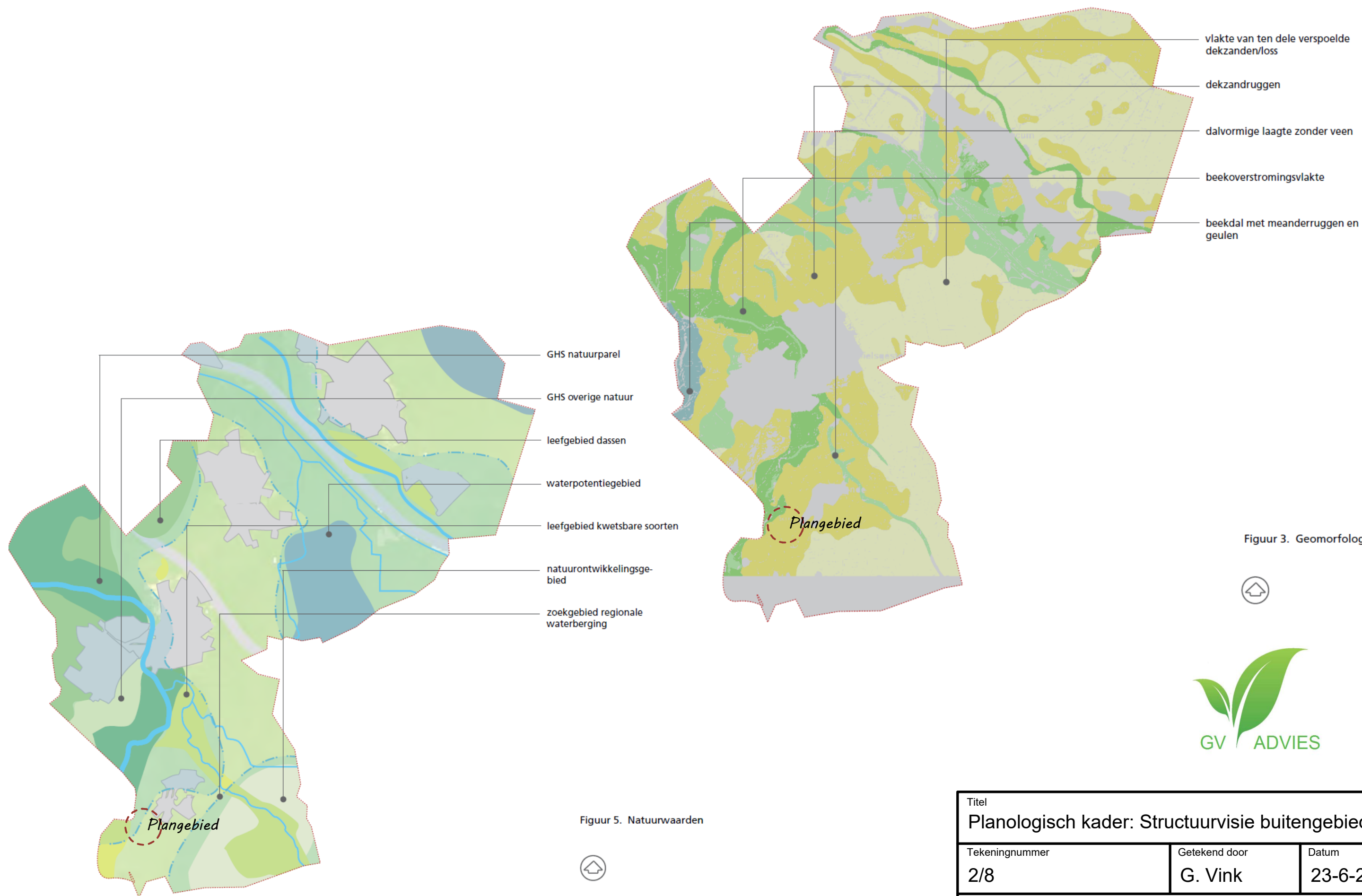




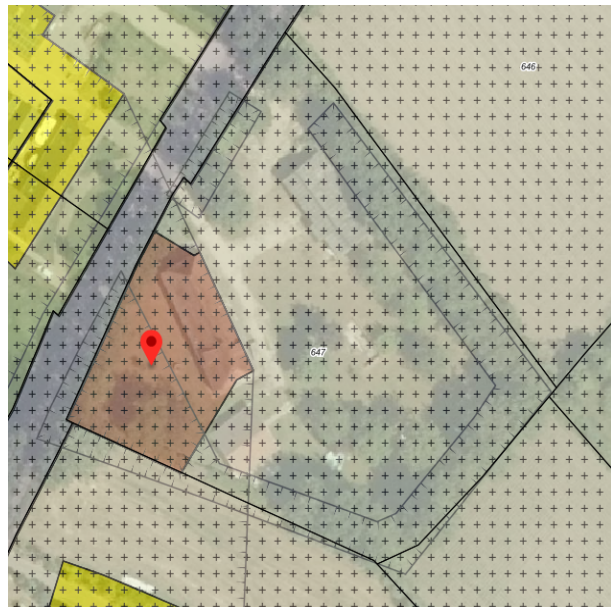
Het plangebied
Plangebied is gelegen ten zuidwesten van Gemonde.



Titel Plangebied en haar omgeving		
Tekeningnummer 1/8	Getekend door G. Vink	Datum 23-6-2022
Bestandsnaam Boomstraat 18 Gemonde		



Titel Planologisch kader: Structuurvisie buitengebied		
Tekeningnummer 2/8	Getekend door G. Vink	Datum 23-6-2022
Bestandsnaam Boomstraat 18 Gemonde		



-  Enkelbestemming Agrarisch
-  Enkelbestemming Maatschappelijk

bron: ruimtelijkeplannen.nl

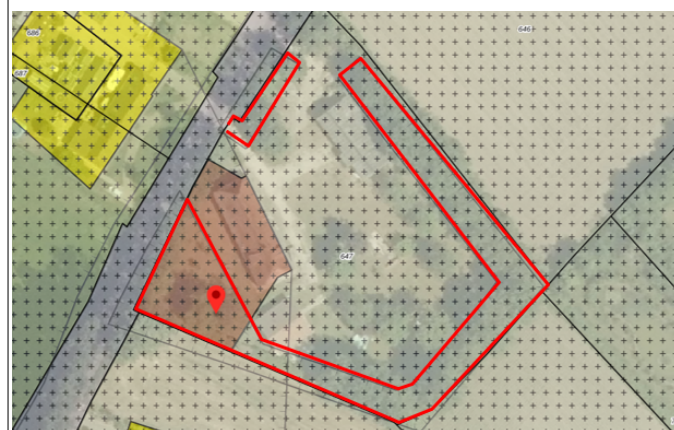


 Zuid-Nederlandse zandgronden

<https://rce.webgispublisher.nl>



bomenrijen bebouwing en beplanting op aangrenzende erven Plangebied met erfbeplanting (massieve) Groenstructuur rondom plangebied Massieve groenstructuur omgeving



-  Gebiedsaanduiding landschapselementen
-  Gebiedsaanduiding historisch landschappelijk gebied

bron: ruimtelijkeplannen.nl

Landschappelijke elementen (historie)

Vanuit gemeentelijk beleid zijn er een tweetal landschapselementen op kaart aanwezig die als waardevol zijn geclassificeerd. Op dit moment bestaan deze elementen in de vorm van beplanting uit respectievelijk een haag (element aan de straatzijde, ten noordwesten van plangebied) en een houtsingel (rondom plangebied) die gedeeltelijk overeen komt met de contouren zoals in beleid opgenomen. Er is geen planmateriaal beschikbaar wat duidt op de oorspronkelijke, of beoogde landschappelijke kwaliteit die in deze twee zones wordt beoogd. Aanwezige elementen worden gehandhaafd, maar wijkt af van de bestaande contouren. Hierdoor is het niet mogelijk deze elementen specifiek te herstellen en is gekozen het gebied landschappelijk opnieuw in te richten waarna de tekening met contouren aangepast kan worden op basis van de tekening met landschappelijke inpassing.

Er wordt gekozen aan de straatzijde een nieuwe haag te planten (beukenhaag, (zie B. op de tekening met inpassingsmaatregelen, blz. 4/7). en rondom het terrein de bestaande beplanting te vitaliseren door coniferen en groenblijvende uitheemse heesters te verwijderen en nieuwe aanplant te realiseren (zie A. op de tekening met inpassingsmaatregelen, blz. 4/7 en 5/7).



Titel Ruimtelijk kader en landschap		
Tekeningnummer 3/8	Getekend door G. Vink	Datum 23-6-2022
Bestandsnaam Boomstraat 18 Gemonde		



Bestemmingswijziging woning (A.)



Veldschuur (B.)



Waardevol landschapselement (C.)

- Het plan heeft betrekking op de volgende uitgangssituatie en ontwikkelingen:
- A. De maatschappelijke bestemming / functie van het perceel/pand aan de Boomstraat 18 teniet doen en een bestemmingswijziging van Maatschappelijk' in Wonen' bewerkstelligen. Evenals voor een deel van het agrarisch gebied.
 - B. De aanwezige veldschuur zal worden verwijderd.
 - C. Ontwikkelingen rondom het bestaande (planologisch als waardevol geregistreerde) landschapselement dat niet als zodanig aanwezig is en nu gekenmerkt wordt door een recent aangeplante beukenhaag (zuidzijde) en een strook van grovere landschappelijke beplanting en een combinatie van uitheemse soorten zoals coniferen etc..
 - D. Realisatie (handhaving) van tweede inrit zoals vergund middels omgevingsvergunning 2020397 d.d. 19 januari 2021.



Titel Visie plangebied - situering opstallen en gebruik		
Tekeningnummer 4/8	Getekend door G. Vink	Datum 23-6-2022
Bestandsnaam Boomstraat 18 Gemonde		



schaal 1:800



- A. Landschapselement versterken door het verwijderen van uitheemse, groenblijvende soorten en het toevoegen van inheemse bladverliezende heesters.
- B. Landschapselement versterken door de recent aangeplante beukenhaag aan te vullen op de plaatsen waar uitval van beplanting heeft plaatsgevonden (circ a30 m1).
- C. Het verwijderen van erfverharding als versterking van de landschappelijke kwaliteit.
- D. Het toevoegen van inheemse erfbeplanting (bosjes) als versterking van het karakter en de entree van het plangebied.
- E. Verwijderen veldschuur (220 m2).
- F. Verwijderen verharding (schuur en woning)
- G. Zoekgebied parkeerplaatsen B&B in grasbetontegels (5 parkeerplaatsen)

Titel Landschappelijke inpassing - visie op maatregelen		
Tekeningnummer 5/8	Getekend door G. Vink	Datum 23-6-2022
Bestandsnaam Boomstraat 18 Gemonde		



schaal 1:800



- Realiseren van bosjes van inheemse soorten bij de entree
- Bestaande houtsingel versterken met nieuwe aanplant en het verwijderen van uitheemse groenblijvende heesters en coniferen (weergave indicatief)
- Beukenhaag versterken (als onderdeel van het landschapselement, weergave indicatief)
- Poel (oppervlakte circa 100 m²), tevens retentievoorziening
- Hoogstam fruitbomen
- Gemengde haag
- Afrastering (schapenhek)
- Bloemrijk grasland

Titel Inpassingsmaatregelen		
Tekeningnummer 6/8	Getekend door G. Vink	Datum 23-6-2022
Bestandsnaam Boomstraat 18 Gemonde		



Coryllus avellana

Ligustrum ovalifolium

Amelanchier lamarckii

Acer campestre

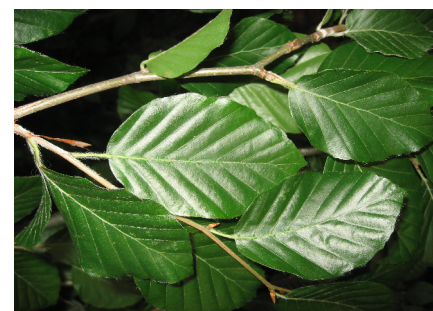


Viburnum opulus

Rhamnus frangula

Prunus spinosa

Sorbus aucuparia



Fagus sylvatica

	<u>Eenheidsprijs</u>	<u>Eenheid</u>	<u>Aantal</u>	<u>Totaal</u>
Gemengde beplanting	€ 1,66 p.st.		500	€ 830,00
(500 meter)				
Onderhoud gemengde beplanting	€ 71,90 are		500	€ 359,50
Beukenhaag (herstel)	€ 1,66 p.st.		240	€ 398,40
(30 meter, 8 stuks per meter)				
Onderhoud knip- en scheerheg	€ 11,70 meter		30	€ 351,00
Hoogstam fruitbomen	€ 70,00 p.st.		20	€ 1.400,00
Onderhoud laanbomen	€ 53,40 p.st.		20	€ 1.068,00
Gemengde haag	€ 1,66 p.st.		320	€ 531,20
(40 meter, 8 stuks per meter)				
Onderhoud knip- en scheerheg	€ 11,70 meter		40	€ 468,00
Plaatsen schapenraster fruitboomgaarde	€ 9,13 m1		368	€ 3.359,84
(368 meter)				
Natuurontwikkeling	€ 0,50 meter		960	€ 4.800,00
Bloemrijk grasland				
Poel				
Realisatie poel	€ 5,40 m3		160	€ 864,00

Omvang maatregelen: € 14.429,94

Prijzen gebaseerd op STILA-normering
Beheervergoeding op basis van 10 jaar

A. Gemengde beplanting (350 m2)	
Naam	%
Viburnum opulus	20
Coryllus avellana	20
Ligustrum ovalifolium	20
Amelanchier lamarckii	20
Rhamnus frangula	20
Plantafstand: 1,25 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	

B. Beukenhaag (30 m1)	
Naam	%
Fagus sylvatica	100
Plantafstand: 0,20 mtr.	
Dubbele rij	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	

C. Gemengde haag (40 m1)	
Naam	%
Viburnum opulus	20
Coryllus avellana	20
Ligustrum ovalifolium	20
Amelanchier lamarckii	20
Rhamnus frangula	20
Plantafstand: 0,20 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	

D. Hoogstam fruitbomen	
Naam	
diverse soorten	20
Plantafstand: 8 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 10-12	



Titel		
Detailleringen - sortiment en aantallen		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
7/8	G. Vink	23-6-2022
Bestandsnaam		
Boomstraat 18 Gemonde		

Algemeen

Keuze

Beplanting in onderhavig inpassingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden.

Keurmerk

Bij de keuze van beplanting is het mogelijk om de keuze te maken voor autochtoon plantmateriaal. Deze keuze wordt aanbevolen omdat hiermee meer duurzaam plantmateriaal wordt aangeschaft. Het is mogelijk dat de beplanting in onderhavig plan niet met autochtoon keurmerk leverbaar is, er kan dan worden gekozen voor regulier plantmateriaal.

Ontvangst

Beplanting moet altijd weer zo snel mogelijk na ontvangst geplant worden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is het raadzaam beplanting tijdelijk met de wortels in zand te planten. Dit mag waar mogelijk gebundeld, doel is dat de wortels geen kans lopen uit te drogen.

Bescherming tegen vraat

Bescherm bomen, vruchtbomen, hagen en singels goed door op ruime afstand van beplanting gaas te spannen of een hekwerk te plaatsen.

Aanplant algemeen

De voorkeur van aanplant gaat uit naar de rustperiode van beplanting (november-februari) waarbij het van belang is dat aanplant in een vorstvrije periode plaatsvind.

Zorg voor aankoop dat betreffende plantlocatie vrij is van beplanting en plantklaar is. Hierbij gaat het erom dat de plantlocatie is gespit/gefreesd. Dit bevordert het gemak tijdens de aanplant. Volg bij de aanplant de plantafstand en het plantverband zoals opgenomen in onderhavig plan om te komen tot een evenwichtig en gezond eindbeeld van de beplantingstrook.

Maak een royaal plantgat dat ook onderin goed wordt losgemaakt. Planten met een kale wortel zet je net zo diep als ze bij de kweker gestaan hebben. Dit kun je zien aan de verkleuring op de bast. Vaak is de stam groenachtig en de wortel roodbruinig. De overgang hiertussen is de wortelhals. Dat is de diepte die de beplanting moet krijgen. Na het planten moet de grond aangetrapt worden en moet de plant iets omhoog getrokken worden zodat het zand goed tussen de wortels komt. Niet te hard de grond aanstampen want dat zorgt ervoor dat de kieming van de wortels vertraagt.

Beheer algemeen

Na aanplant (gedurende het eerste jaar) is het noodzakelijk de beplanting voldoende water te geven. Dit is geheel afhankelijk van weertype en voorkomt sterfte van beplanting. Bij water geven moet je rekening houden met de verdamping. Een plant zonder blad verdampt bijna geen water en ook met donker en regenachtig weer verliest uw plant nauwelijks vocht. Bij hogere temperaturen en niet te vergeten schrale (oosten)wind verdampt uw plant veel meer en droogt dan snel uit. Het is dus belangrijk om dan goed water te geven. Let wel: overmatig water geven is ook niet goed. Het gevaar bestaat dan dat de plant aan de wortels gaat rotten.

Heesters

Aanplant

Zorg voor een ruim plantgat en grond waar de wortels goed in kunnen doordringen. Als je in lichte grond (zandgrond) plant is het goed dat te verbeteren door organisch materiaal (compost/vochtige potgrond) door de uitgegraven grond te mengen. Door zware kleigrond kun je fijn grind of grof zand mengen. Dat bevordert de drainage.

Beheer

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

De periode waarin gesnoeid wordt hangt af van de doelstelling van de beplanting. Gangbare perioden zijn 5-10 jaar of 10-15 jaar (afhankelijk van de soort). Wilg kan na 5 jaar worden afgezet. De beste tijd voor het afzetten is januari tot maart. Stobben moeten voldoende licht hebben om weer uit te kunnen lopen. De beste afzethoogte is ongeveer 15 cm boven de grens tussen wortel en stam. Het hout moet enigszins schuin worden afgezaagd om inrotten te voorkomen. In het hakhout kunnen naar behoefte aanzichtbepalende bomen gespaard worden.

Hagen

Aanplant

Een gemengde haag heeft meerdere voordelen ten opzichte van beukenhagen of coniferenhagen:

- Een gemengde haag draagt optimaal bij aan de biodiversiteit.
- Een gemengde haag geeft een meer gevarieerd beeld in het landschap.
- Een haag welke bestaat uit één soort is extra gevoelig voor plagen en ziekten. In een gemengde haag kan een plaag of ziekte zich minder makkelijk uitbreiden.

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

Een haag kan als enkele rij of dubbele rij worden geplant. De plantafstand in de rij bedraagt 20 centimeter bij een enkele rij. Bij een dubbele rij worden er acht stuks per strekkende meter geplant in driehoeksverband.

Verdeel eerst het plantmateriaal over de gehele lengte. Bevochtig de wortels, zet het plantsoen in de sleuf met de wortels goed uitgespreid. Schud tijdens het vullen het plantsoen iets om de aarde goed om de wortels te laten sluiten. Snoei vervolgens na het planten direct 1/3 van de hoogte van de hagen terug (dus 2/3 laten staan). Door in de beginjaren een haag regelmatig te knippen ontstaat een dicht vertakte haag. Wordt met het knippen te laat begonnen dan ontstaat er een brede slappe haag die kaal van onderen is. Door hagen van boven iets smaller te houden dan onderin komt er lager in de hagen ook voldoende licht bij, dit voorkomt kaal worden.

Beheer

Afhankelijk van het type haag wordt het beheer bepaald. Een beukenhaag moet bij voorkeur jaarlijks gesnoeid worden en bij een knip- en scheerheg mag dit eenmaal per twee jaar.

(Fruit-) bomen

Aanplant

Graaf een plantgat van ongeveer 100 x 100 x 100 cm. De bomen verankeren zich namelijk beter in losgemaakte grond. Voer de graskluiten of andere begroeiing af of verwerk dit in kleine stukken onder in het plantgat. Niet in de buurt van de wortels, want tijdens het verteren is zuurstof nodig en zuurstof hebben de wortels ook nodig.

Het is altijd aan te raden een boompaal te zetten. Deze moet niet in de bodem van het plantgat worden geslagen als de boom daar al staat. Dan beschadig je de wortels. Dus bij voorkeur wordt eerst het gat gegraven, en daarna wordt de boompaal in de bodem geslagen, daarna zet je de boom erbij. Spreid de boomwortels er omheen uit. Gebruik een paal van onbehandeld hout. De boompaal moet minimaal 75 cm in de grond komen te staan. Let hierbij op voor kabels en leidingen. De boompalen altijd plaatsen aan noordwest- en zuidoostzijde van de boom. De boom zal zo bij de meest voorkomende windrichtingen in de boomband hangen, wat voorkomt dat de bast langs de boompaal kapot schuurt. Als de boompaal stevig staat strooit u een deel van de grond, eventueel vermengd met compost, in het plantgat (gebruik een beperkte hoeveelheid compost in verband met verbranding van de jonge wortels. Maximaal 1 emmer per boom en deze goed mengen met de grond). Plaatst de kant van de boom waaraan de minst ontwikkelde takken zitten op het zuiden.

Beheer

Belangrijk is dat de boom zolang hij jong is geen last van onkruidgroei bij zijn wortels heeft. Houd een ruime cirkel grond (een zogenaamde boomspiegel) rond de stam vrij van onkruid door het eerst goed te wieden en daarna de grond af te dekken met een bijvoorbeeld boombastsnippers.



Titel		
Aanleg- en beheeradvies (algemene adviezen)		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
8/8	G. Vink	23-6-2022
Bestandsnaam		
Boomstraat 18 Gemonde		



Huidige bestemming

A. Enkelbestemming - Bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' (circa 1.130 m²)

B. Enkelbestemming - Agrarisch (circa 5.252 m²)

Bestaande situatie Boomstraat 18 Gemonde (plangebied bestemmingswijziging)

Bestemming: 'enkelbestemming - maatschappelijk'	1130 m ²
Waardering bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen':	€ 120,00 m ²
Bestemmingswaarde:	€ 135.600,00

Bestemming: 'Enkelbestemming - agrarisch'	5252 m ²
Waardering bestemming 'Agrarische grond (onbebouwd)':	€ 7,00 m ²
Bestemmingswaarde:	€ 36.764,00

Bestemmingswaarde bestaande situatie Boomstraat 18 Gemonde: € 172.364,00

Nieuwe situatie

Bestemming 'Enkelbestemming Wonen'	circa	500 m ²
Waardering 'Enkelbestemming Wonen' volgens 'Wonen (grondgebonden) incl. tuindeel tot 500 m ² ':		€ 325,00 m ²
	sub.:	€ 162.500,00

Bestemming 'Enkelbestemming Wonen'	circa	500 m ²
Waardering 'Enkelbestemming Wonen' volgens 'Tuindeel van 500 tot 1000 m ² ':		€ 162,50 m ²
	sub.:	€ 81.250,00

Bestemming 'Enkelbestemming Wonen'	circa	172 m ²
Waardering 'Enkelbestemming Wonen' volgens 'Tuindeel van 1000 tot 2000 m ² ':		€ 32,50 m ²
	sub.:	€ 5.590,00

Bestemming: 'enkelbestemming Agrarische met aanduiding Landschapselementen'	5210 m ²
Waardering:	€ 1,40 m ²
Bestemmingswaarde:	€ 7.294,00

Bestemmingswaarde nieuwe situatie Boomstraat 18 Gemonde: € 256.634,00

Investing kwaliteitsverbetering

Bestemmingswinst (20% over verschil huidige- t.a.v. nieuwe bestemmingswaarde):	€ 16.854,00
Verwijderen uitheemse beplanting (diverse locaties binnen landschapselement, totaal circa 100 m ² á €25,00) (zie locaties op blz. 4/7):	€ 2.500,00 -
Verwijderen erfverharding (800 m ² á €2,50), (zie locaties op blz. 4/7):	€ 2.000,00 -
Verwijderen veldschuur (220 m ² á €15,00)	€ 3.300,00
Realisatie beplanting (zie overzicht blz. 6/7):	€ 14.429,94 -
Storting financiële bijdrage in Gemeentelijk Groenfonds:	-€ 5.375,94

*Grondprijzen op basis van IRK model Sint-Michielsgestel, Buitengebied 20131017
Croonen Adviseurs

Toekomstige bestemming

A. Bestemming 'Enkelbestemming Wonen' (circa 1.172 m²)

B. Bestemming 'Enkelbestemming Agrarische met aanduiding Landschapselementen' (circa 5.210 m²)



Titel Berekening kwaliteitsverbetering		
Tekeningnummer A.	Getekend door G. Vink	Datum 23-6-2022
Bestandsnaam Boomstraat 18 Gemonde		

