

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Eikhofweg 4 Vlierden



Datum	13 mei 2022
Versie	2022_RV_01
Opgesteld door	ing. D.H.M. Renders-de Wit Landschapsontwerpster Eikhofweg 4 5756 AH Vlierden

Inleiding

Dit landschappelijk inpassingsplan is opgesteld ten behoeve van de herbouw van de woning van de familie aan de Eikhofweg 4 te Vlierden. Beoogd wordt de bestaande woning te slopen en de woning te herbouwen, waarbij de inhoud van de nieuwe woning vergroot wordt tot een omvang van maximaal 1.000 m³.

Dit planvoornemen past niet binnen de directe kaders van het geldende bestemmingsplan “Kom Vlierden, 1e herziening”. Het planvoornemen past wel binnen de structuurvisie van de gemeente en de provinciale beleidskaders. Middels een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 o van de Wabo (de buitenplanse afwijking) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en medewerking worden verleend aan herbouw van de woning tot een maximale maat van 1000 m³. De gemeente Deurne verlangt hierbij een goede landschappelijke inpassing, rekening houdend met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

1. Planbeschrijving

1.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen net buiten de bebouwde kom van het dorp Vlierden op de locatie Eikhofweg 4.



Afb.1: Globale ligging van het plangebied ten zuidoosten van de kern Vlierden



Afb. 2: Luchtfoto van het plangebied, aangegeven middels de rode lijn, waarbinnen de landschappelijke inpassing wordt toegepast.

1.2 Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap gemeente Deurne

Het plangebied is gelegen binnen het essen- & kampenlandschap (zie afb. 3) nabij de overgang naar het beekdal van de Oude Aa.

De essen (ook wel akkercomplexen) behoren tot de oudere ontginningen in ons land. De veelal bolle, open akkers liggen van oorsprong op de overgang van de hogere gronden naar de lagergelegen beekdalen, veelal rond de kernen.



Afb. 3 Landschapstype plangebied: Essen- & Kampenlandschap (uitsnede kaart Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap gemeente Deurne)

Typerende erfbeplanting voor het essen- en kampenlandschap:

- Zijdelingse erfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel, of bomenrij;
- Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van de erfgrenzen onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen worden direct rond de woning ook blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen ingezet om het algehele beeld te verzachten.

- Boomgroepen, of solitair, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's op overhoeken;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- Rond de woning is in de siertuin toepassing van exoten mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen aan de woningzijde van de boerderij.
- Bij langgevelboerderijen die veelal dicht op de weg staan behoudt de smalle voortuin bij voorkeur een open karakter, met een eenvoudig blokhaagje als omlijsting;
- Indien sprake is van een insteekwegje, wordt ook dit ingeplant met een enkel-, maar bij voorkeur dubbelzijdige laanbeplanting.
- Gebiedseigen boom en struikvormen zijn onder andere: Berk, Eik, Haagbeuk, Beuk, Es, Linde, Paardenkastanje, Krentenboompje, Vlier.

1.3 Berekening kwaliteitsverbetering

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan voor de kom van Vlierden. Op grond van provinciale regels is deze locatie gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en in het landelijk gebied gelegen. De regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap zijn hiermee van toepassing op deze ontwikkeling.

Binnen de planlocatie is een woning met een inhoud van maximaal 750 m³ toegestaan. Met de voorgestane ontwikkeling wordt deze woning vergroot tot een omvang van maximaal 1.000 m³. Aangezien er in de Nota Kostenverhaal 2018 van de gemeente Deurne geen normbedragen opgenomen zijn voor de waardevermeerdering bij de vergroting van de inhoud van woningen, wordt er teruggesproken naar een Regionaal Afsprakenkader. De Nota Kostenverhaal vindt haar basis namelijk in een regionaal afsprakenkader. Deze afspraken zijn in 2015 vastgelegd in het document "Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap". In dit regionale afsprakenkader is een prijs van €250,- per m³ (boven 750 m³) opgenomen als forfaitaire waarde.

Met een toegestane vergroting van de woning van 250 m³ bedraagt de waardevermeerdering daarmee dus € 62.500,-.

Conform de Nota Kostenverhaal dient hiervan 20% als tegenprestatie te worden bijgedragen in de landschappelijke inpassing, wat neer komt op € 12.500,-.

Deze kwaliteitsbijdrage vindt plaats door de aanleg, versterking en instandhouding van landschapselementen binnen de planlocatie volgens onderhavig landschappelijk inpassingsplan.

2. Landschappelijk inrichtingsplan



Afb. 4 Landschappelijk inrichtingsplan Eikhofweg 4. Zie ook bijlage 1.

Het landschappelijk inrichtingsplan Eikhofweg 4 Vlierden (zie afb. 4) bestaat uit diverse types bestaande en nieuw aan te planten landschapselementen:

Landschapselement	Bestaand	Nieuw	Soort(en)
Knip- & scheerhagen	59m1	35m1	Fagus sylvatica
Houtsingels	150m2	150m2	Crataegus x monogyna, Betula pendula, Quercus robur, Amelanchier lamarckii, Sambucus nigra
Landschapsbomen/bomenrij	11 st.		Tilia cordata (9x), Castanea sativa (1x), Salix x sepulcralis 'Chrysocoma' (1x)
Fruitbomen		3 st.	Pyrus 'Conference', Malus 'Brabant Bellefleur', Prunus 'Dubbele boerenwitte'
Wadi		46 m2	

3. Plantlijst

Knip- & scheerhagen: lengte 35m1			
Aantal	Soort	Plantmaat	Type
175 st.	Fagus sylvatica (gewone beuk)	80-100	haagplantsoen
Houtsingel: struweel met boomvormers Lengte 30 meter 3 planrijen 1,5 meter tussen de rijen en 1,5 meter tussen de planten onderling. Boomvormers in de middelste rij			
Aantal	Soort	Plantmaat	Type
20 st	Quercus robur (zomereik)	125-150	Boomvormers
15 st	Amelanchier lamarckii (krent)	80-100	Struweel
10 st.	Crataegus monogyna (meidoorn)	80-100	Struweel
15 st.	Sambucus nigra	80-100	Struweel
Fruitbomen			
Aantal	Soort	Plantmaat	Type
1 st.	Malus 'Brabant Bellefleur'	14-16	hoogstam
1 st.	Pyrus 'Conference'	16-18	hoogstam
1 st.	Prunus 'Dubbele boerenwitte'	14-16	hoogstam

4. Beheer

Nieuwe aanplant alleen planten in de daarvoor geschikte periode. Bij voorkeur het najaar of anders vroeg in het voorjaar, vóór de bladvorming. In het jaar na aanplant dient de beplanting te worden gecontroleerd op sterfte, waarna eventuele gaten in de beplanting aangevuld dienen te worden met nieuw plantgoed.

De beplanting dient gedurende het groeiseizoen zo goed mogelijk onkruidvrij gehouden te worden. Zorg ervoor dat het onkruid niet gaat overheersen waardoor de beplanting overwoekerd kan raken.

De begroeiing op de oever van de wadi dient eens per jaar gemaaid te worden. Het bladafval dient 2x per jaar uit de wadi verwijderd te worden.

4.1 Snoeien

Knip- en scheerhaag: 2 keer per jaar snoeien op gewenste hoogte en breedte

Houtsingel: De eerste 3 jaren hoeft hier niets aan te gebeuren. Als de beplanting gesloten raakt en hol dreigt te worden, dient er te worden verjongd. Dit gebeurt door struiken af te zetten, bij voorkeur niet alles in een keer. Na verjonging hoeft zo'n 3 jaar niets gedaan te worden. Afzetten van de struiken gebeurt niet te laag (zo'n 20 cm boven de grond). Hakhoutbeheer vindt plaats tussen 1 november en 15 maart. Takken die overlast geven kunnen eventueel jaarlijks worden gesnoeid. De Eiken worden vanaf het begin vrijgehouden zodat er niet te veel concurrentie is. Deze worden niet afgezet zoals het overige plantgoed, maar moeten de ruimte krijgen om zich in goed te kunnen ontwikkelen, de struiken die rechtstreeks de boomvormers hinderen kunnen verwijderd worden.

Landschapsbomen: begeleidings snoei toepassen om de 3 jaar

Fruitbomen: Kersen en pruimen hebben geen snoei nodig. Wanneer dit wel gewenst is, dan is oktober/november de beste snoeitijd. Bij de peer en de appel dient de kroon goed open gehouden te worden en dient waterlot weggesnoeid te worden. De snoeitijd voor appels is november t/m februari

5. Conclusie

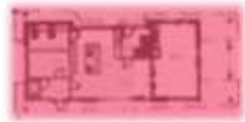
De gemeente Deurne vereist een goede landschappelijke inpassing bij het planvoornemen voor de Eikhofweg 4 te Vlierden met een te behalen kwaliteitsbijdrage van €12.500,-.

De aanleg van nieuwe landschapselementen en het beheer van de nieuwe en bestaande landschapselementen volgens het onderhavige landschappelijk inpassingsplan kosten in totaal € 48.179,51. Zie hiervoor de offertes voor de aanleg en het onderhoud van het landschappelijk inrichtingsplan, bijgevoegd als bijlage 2.

Dit resulteert in een positief verschil van € 35.679,51 op de te behalen kwaliteitswinst en hiermee wordt dus voldaan aan de eis tot een goede landschappelijke inpassing voor het planvoornemen aan de Eikhofweg 4 te Vlierden.

Bijlage 1. Landschappelijk inrichtingsplan Eikhofweg 4

Her te bouwen woning



Herbouw woning

Landschappelijke inpassing

Bestaand groen:



Wilg



Kastanje



Lindes

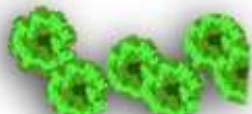


Beukenhaag



Houtsingel

Nieuw toe te voegen groen:



Houtsingel



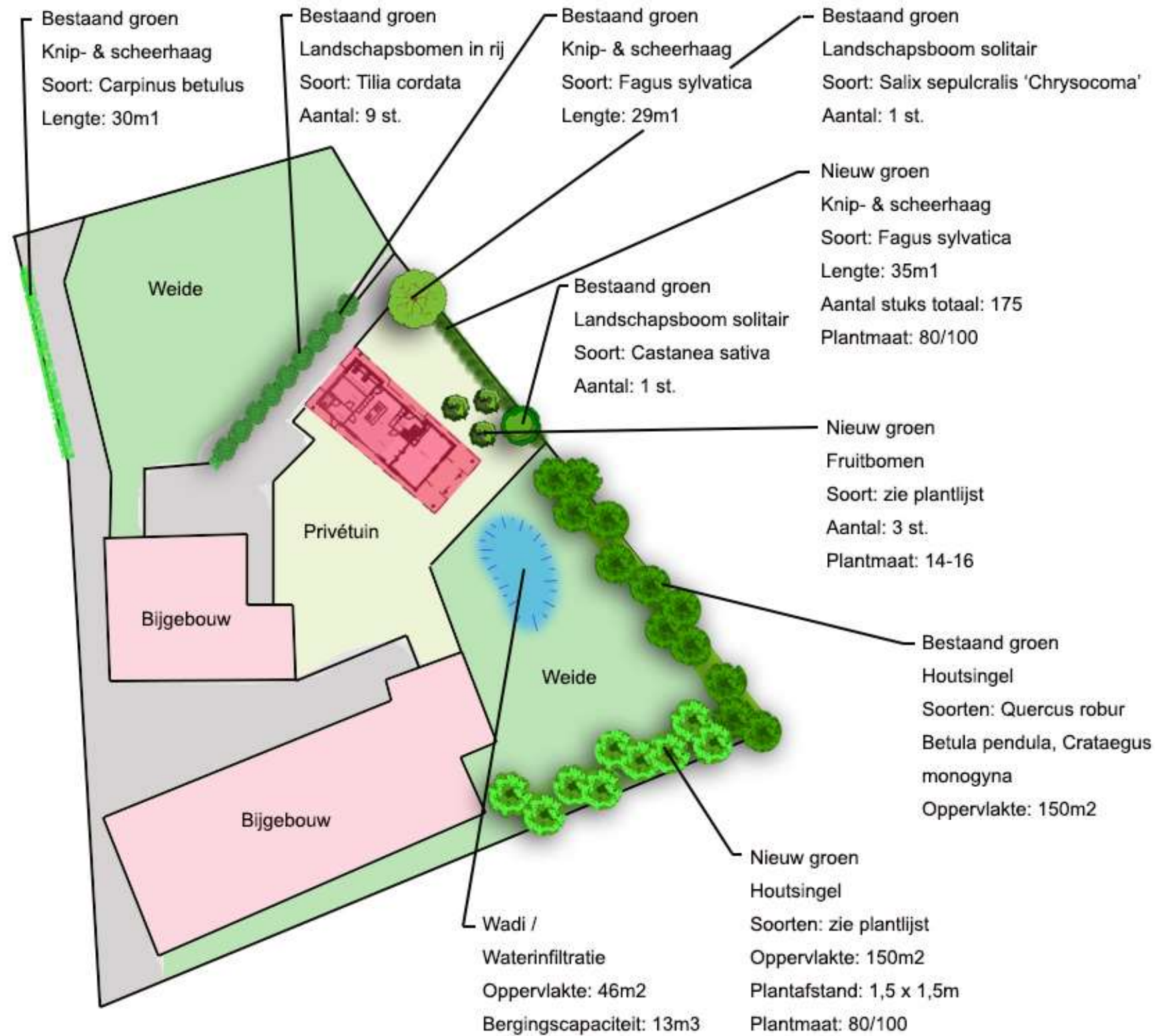
Beukenhaag



Fruitbomen



Wadi



**Bijlage 2. Offertes aanleg en onderhoud
landschappelijk inrichtingsplan Eikhofweg 4 Vlieden**

Fam. Renders
 Eikhofweg 4
 5756 AH Vlierden

Datum: 23 mei 2022
Betreft: Landschappelijk inpassingsplan

Beste familie Renders,
 Hierbij treft u onze offerte aan voor aanleg van de landschappelijke inpassing zoals ontwerp door
 Diny renders landschapsadvies is opgesteld

Omschrijving	prijs
Arbeid hovenier	€ 2.400,00
Grondbewerking voor de nieuwe beplantingsvlakken	
Spitten van de plantvakken met mobiele kraan	€ 780,00
Aanbrengen organische bodem verbeteraar	€ 630,00
Uitgraven wadi en kolveren van de grond rond om de wadi en inzaaien	€ 1.875,00
Beplanting (zie lijst)	€ 962,75
	€ 6.647,75
btw 9%	€ 86,65
btw 21%	€ 1.193,85
	€ 7.928,25

Ik zie uw reactie graag tegemoet.
 Mochten er nog vragen zijn dan kunt u mij altijd bellen.

Met vriendelijke groet,
 Bas van der Zanden



Hoveniersbedrijf Bas van der Zanden

Tuinontwerp, aanleg & onderhoud

Plantsoenenlijst voor: Fam. Renders, Eikhofweg 4, 5756 AH Vlierden

aantal	soort	maat	Prijs
Knip & scheerhagen: lengte 35m1			
175	Fagus sylvatica (gewone beuk)	80-100	€ 253,75
Houtsingel: struweel met boomvormers lengte 30 meter			
3 plantrijen 1,5 meter tussen de rijen en 1,5 meter tussen de planten onderling.			
Boomvormers in de middelste rij			
20	Quercus robur (zomereik)	125-150	€ 31,00
15	Amelanchier lamarckii	80-100	€ 21,75
10	Crataegus monogyna	80-100	€ 13,50
15	Sambucus nigra	80-100	€ 21,75
Fruitbomen			
1	Malus 'Brabant Bellefleur'	14-16	€ 135,00
1	Pyrus 'Conference'	16-18	€ 165,00
1	Prunus 'Dubbele boerenwitte'	14-16	€ 140,00
Bevestigingsmaterialen			
	Boompalen en boomband		€ 36,00
	Aanplantgrond / mycorrhiza schimmel		€ 145,00

Totaal excl. btw

€ 962,75

S.H.H. van der Zanden
Groenstraat 10
5715 BD Lierop

Tel: 0492 - 33 14 76
Mobiel: 06 - 21 873 300
Fax: 0492 - 33 11 44

E-mail:
bas.vanderzanden@hetnet.nl
K.v.K. Eindhoven nr.: 17112123

Bankrelatie:
Rabobank rek.nr.: 128810521
BTW nr.: NL165375619B01



Hoveniersbedrijf Bas van der Zanden

Tuinontwerp, aanleg & onderhoud

Fam. Renders
Eikhofweg 4
5756 AH Vlierden

Datum: 23 mei 2022
Betreft: Landschappelijk inpassingsplan

Beste familie Renders,
Hierbij treft u onze offerte aan voor onderhoud aan de landschappelijke inpassing zoals ontwerp door Diny renders landschapsadvies is opgesteld

Omschrijving	prijs per jaar	prijs per 10 jaar
Periodiek onderhoud onkruidbestijding in border en hagen		
door middel van schoffelen cultivatoren of plukken		
periodiek om de 4 weken 8x per jaar	€ 1.620,00	€ 16.200,00
Snoeien		
Hagen 2x per jaar	€ 840,00	€ 8.400,00
Houtsingel 1x per jaar 1/3 deel deels innemen	€ 210,00	€ 2.100,00
Landschapsbomen 1x per 3 jaar begeleiding snoei	€ 175,00	€ 582,75
Hoogstamfruitbomen 1x per 3 jaar begeleiding snoei	€ 175,00	€ 582,75
Leibomen snoeien	€ 280,00	€ 2.800,00
Onderhoud wadi		
Begroeiing op oever af maaien 1 à 2 keer per jaar	€ 260,00	€ 2.600,00
	€ 3.560,00	€ 33.265,50
btw 21%	€ 747,60	€ 6.985,76
	€ 4.307,60	€ 40.251,26

Ik zie uw reactie graag tegemoet.
Mochten er nog vragen zijn dan kunt u mij altijd bellen.

Met vriendelijke groet,
Bas van der Zanden

S.H.H. van der Zanden
Groenstraat 10
5715 BD Lierop

Tel: 0492 - 33 14 76
Mobiel: 06 - 21 873 300
Fax: 0492 - 33 11 44

E-mail:
bas.vanderzanden@hetnet.nl
K.v.K. Eindhoven nr.: 17112123

Bankrelatie:
Rabobank rek.nr.: 128810521
BTW nr.: NL165375619B01