

OMGEVINGSVERGUNNING

Hoefstraat 8 - Berghem

Ruimtelijke onderbouwing



**BTL**

Familie Theunisse en Dhr. Gommers

kopie aan:

E: rene@gommers.nl

Gemeente Oss
t.a.v. Mvr Van Rossem

E: K.van.Rossem@oss.nl

Advies

BTL Advies B.V.
Vestiging Den BoschWillemssplein 2-4
5211 AK 's Hertogenbosch

T	073 205 11 00
E	advies@btl.nl
I	www.btladvies.nl

Bank Rabobank 32.19.19.599
IBAN NL96 RABO 0321 9195 99
BIC RABONL2U
G-rekening
NL39 RABO 0991 3648 64
KvK 16057550
BTW NL0078.49.175.B01

Ons kenmerk : 19.038/AR/722180273
Datum : 15 februari 2019
Betreft : landschappelijke inpassing Hoefstraat 8 te Berghem

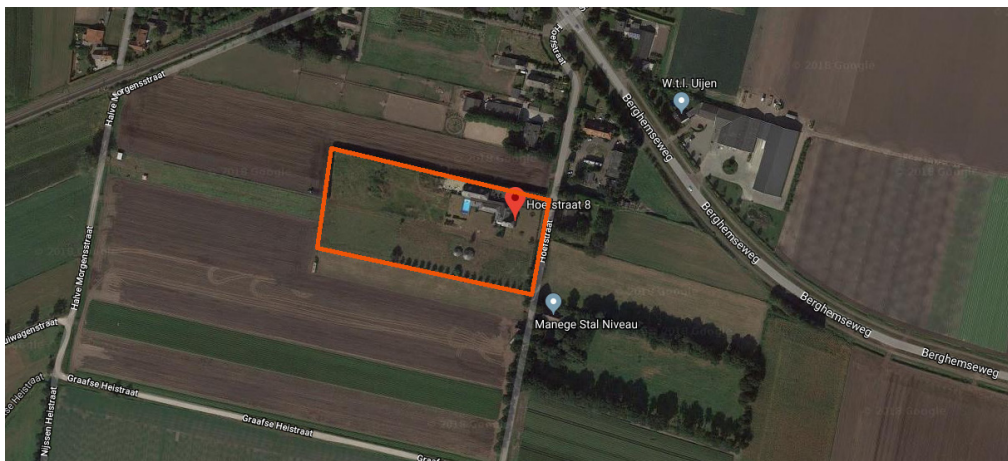
Geachte familie Theunisse en dhr. Gommers,

In het kader van onze opdracht treft u hierbij de briefrapportage met de landschappelijke inpassing voor Hoefstraat 8 te Berghem, gemeente Oss (projectnummer: 722180273).

Inleiding en aanleiding

De gemeente Oss heeft de eigenaren van het perceel aan de Hoefstraat 8 te Berghem verzocht een kwaliteitsverbetering te realiseren voor de landschappelijke inpassing en inrichting van het perceel. In de mail van 3 oktober 2018 hierover staat dat een bedrag van € 32.500,-- dient te worden gecompenseerd middels investering op eigen terrein, of door storting in het Groenfonds van de Gemeente Oss, of een combinatie van deze twee. Het eerder opgestelde voorstel voor de compensatie en inpassing van het perceel is door de gemeente Oss te summier bevonden waardoor geen goede beoordeling plaats kan vinden van de berekening bij het inrichtingsplan.

Deze rapportage en het bijbehorende ontwerp bevatten het aangepaste inrichtingsvoorstel dat is aangepast op basis van de opmerkingen van de gemeente Oss uit januari 2019.



uitsnede luchtfoto, www.googlemaps.nl

ISO 9001
NVTL
NGB

CO2-bewust

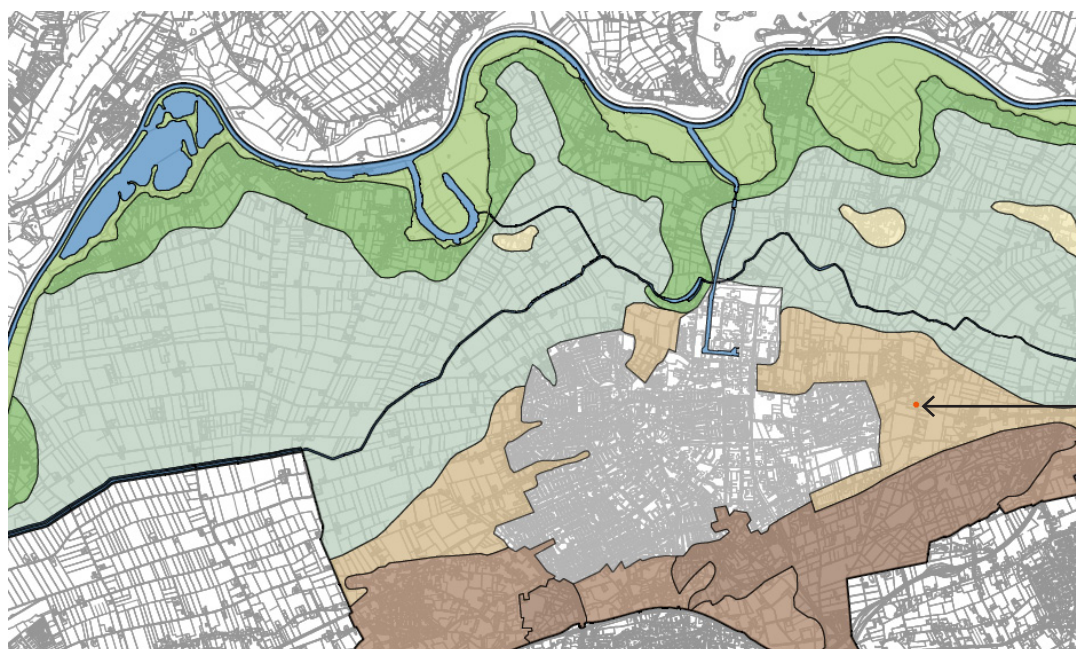
Locatie en ligging

Het perceel is gelegen aan de Hoefstraat 8 bij Koolwijk te Berghem. Het perceel is gelegen op de overgang het lager gelegen kleigebied en de hoger gelegen dekzandrug; de dekzandrand.

Dit gebied kenmerkt zich door:

- kleinschalige opbouw, met een half-open tot besloten karakter
- onregelmatig verkavelingspatroon juist rond Koolwijk nog zichtbaar
- lange smalle kavels met slootjes en houtwallen op de kavelgrenzen

bron: Nota Landschapsbeleid 2015



uitsnede landschapstypen Oss, Nota landschapsbeleid 2015

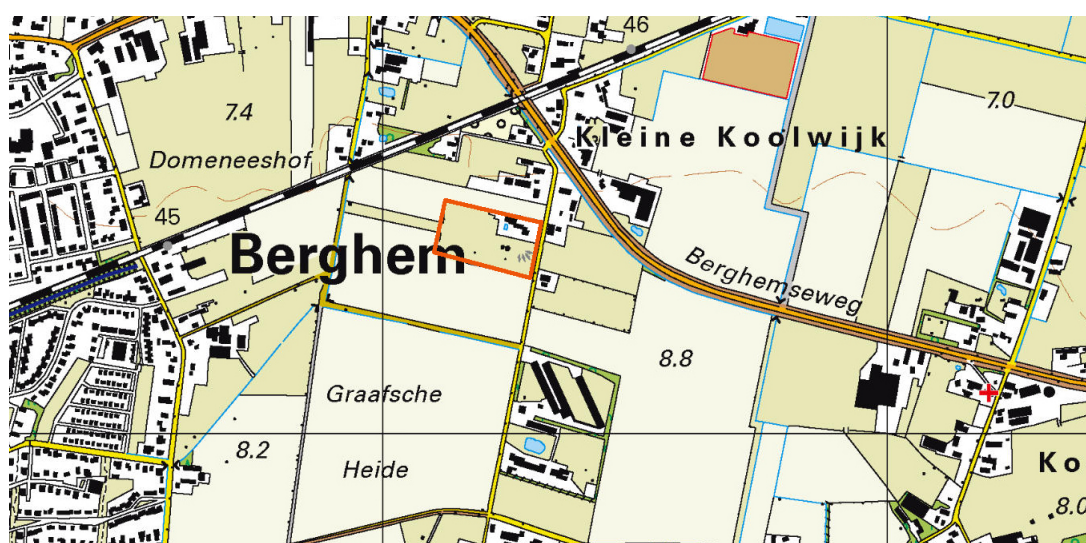


uitsnede topografische kaart 1875, Kadaster, www.topotijdreis.nl

Op de historische kaarten is goed te zien dat de directe omgeving bestaat uit lange smalle kavels voorzien van randbeplanting (zwarte bolletjes langs de kavelgrens). Ook zijn op de kaarten enkele paden te zien, een in noord-zuidelijke richting en een in oost-westelijke richting. Deze paden zijn zichtbaar als een zwarte streepjeslijn op de kaart uit 1875 (beide paden) en de kaart uit 1975 (alleen oost-west pad).



uitsnede topografische kaart 1975, Kadaster, www.topotijdreis.nl



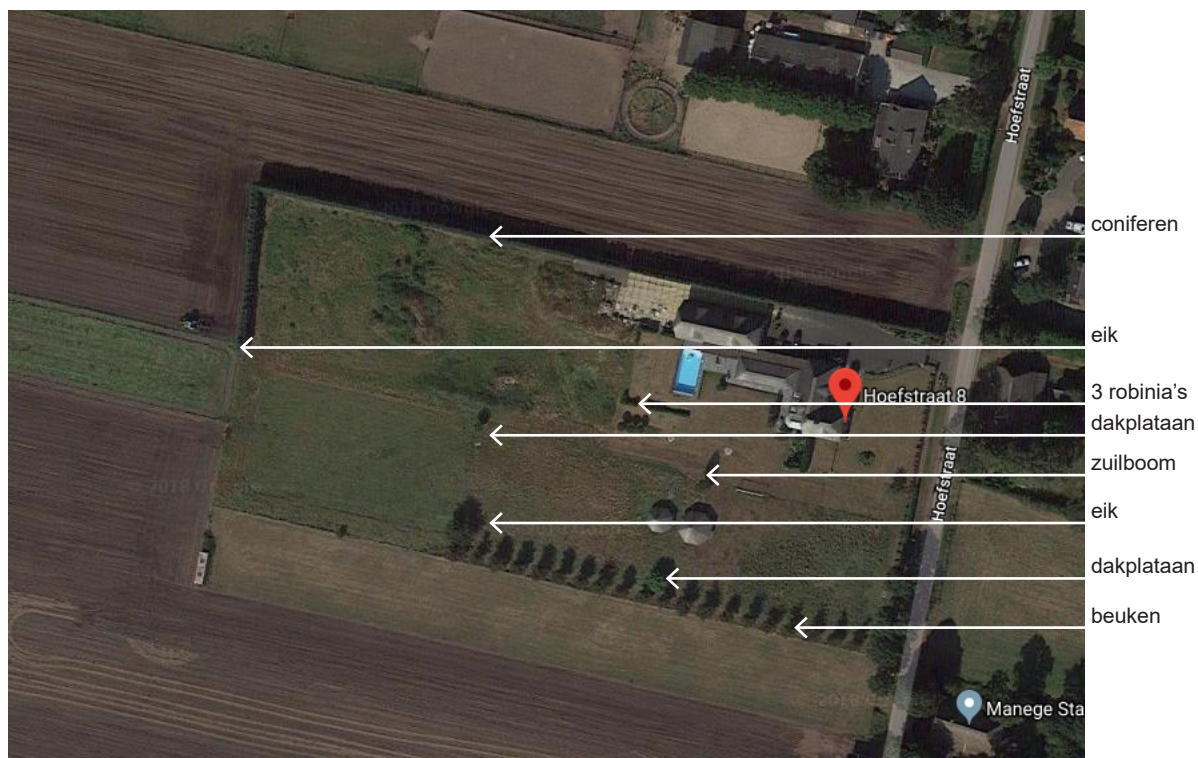
uitsnede topografische kaart 2017, Kadaster, www.topotijdreis.nl

Huidige situatie

De inrichting van het perceel sluit nu slechts gedeeltelijk aan bij wat landschappelijk op deze locatie het beste past. De opgaande beplanting is veelal niet inheems en heeft weinig tot geen relatie tot het landschap. Het perceel is nu voorzien van:

- een coniferenhaag aan de noord en westzijde (gedeeltelijk)
- een rij beukenbomen aan de zuidzijde
- een spijlenhekwerk met gemetselde kolommen aan de oostzijde
- een eik aan de zuidzijde
- een jonge eik aan de westzijde
- twee dakplatanen
- drie bolrobinia's
- een zuilboom
- enkele coniferen als korte haag

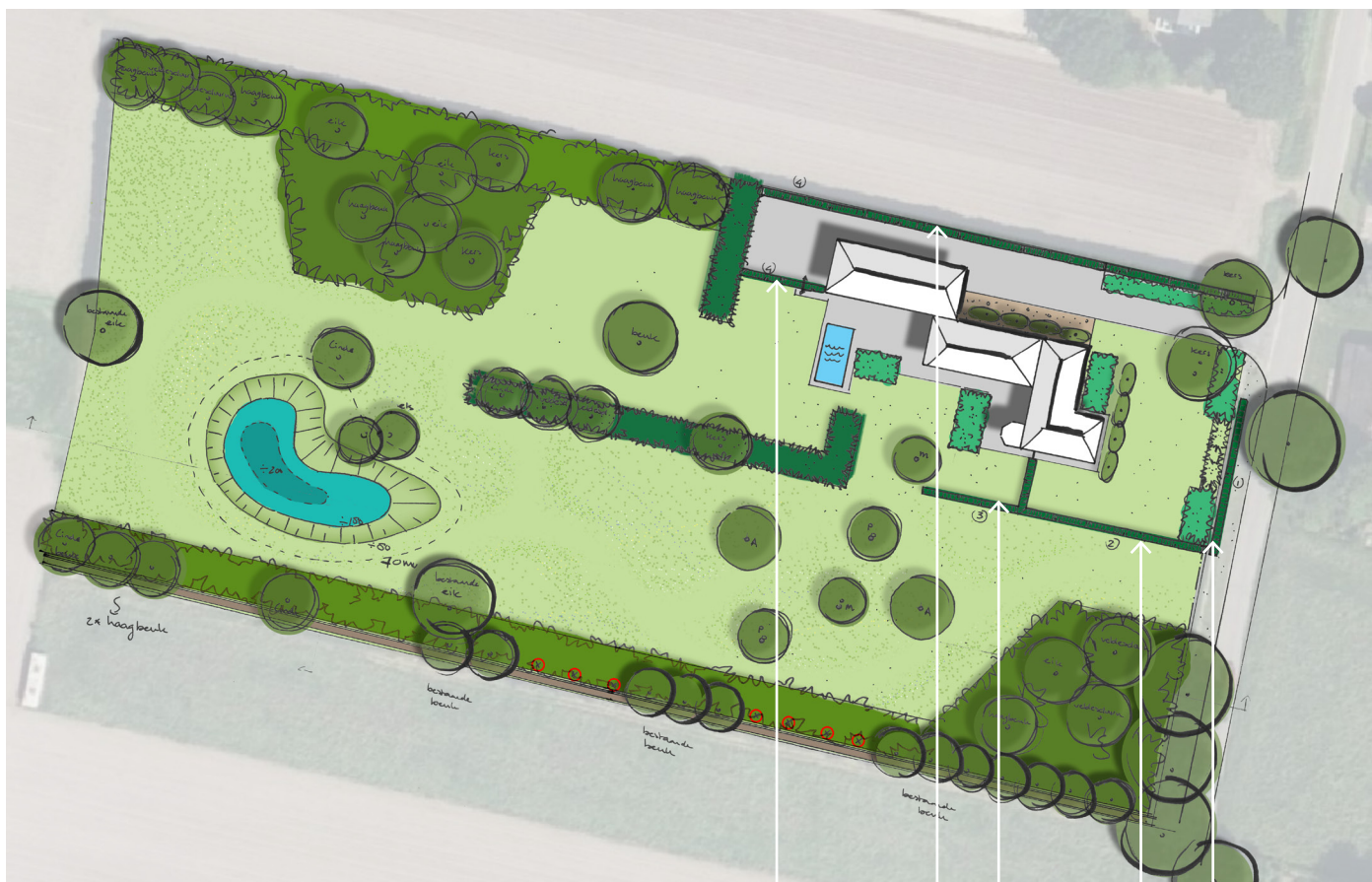
De beide eiken hebben de potentie om uit te groeien tot fraaie landschappelijke bomen. Het verdient de aanbeveling deze beide bomen te handhaven. De beuken aan de zuidzijde passen als strakke rij minder goed in dit landschap. Bovendien heeft de beuk als nadeel dat er vanwege de diepe schaduw weinig anders onder wil groeien. Het voorstel is een deel van deze bomen te handhaven op deze plek. Door een aantal beuken te kappen wordt ruimte gemaakt om de beukenrij om te vormen tot een houtwal met verschillende bomen en struiken.



uitsnede luchtfoto, www.googlemaps.nl

Ontwerp landschappelijke inpassing

Het idee is dat de beplanting op het terrein de oorspronkelijke verkaveling versterkt. De nieuwe beplanting accentueert de oorspronkelijke verkaveling en zorgt tegelijkertijd voor een verzachting van de bouwmassa's.



ontwerp en beplantingsvoorstel; hagen

haag 2m haag 2m haag 0,5m haag 2m haag van hoog naar laag (0,5-2m)

Hagen rond de bebouwing

Direct rond de bebouwing bestaat de erfbeplanting uit een robuuste geschoren haag van groene beuk. Hoewel de gemeente beuk eerder als te cultureel heeft bestempeld, is het in deze situatie toch een goede keuze: De beukenhaag behoudt haar verdorde blad in de winter en zorgt op deze manier ook voor voldoende inpassing in het winterhalfjaar. Juist aan de noordzijde van het perceel is deze winterbuffer wenselijk. Hier is weinig ruimte beschikbaar om de bebouwing op een andere manier te verzachten. De strakke beukenhaag komt ook terug aan de oostzijde van het perceel waar de haag het hekwerk aan de straatzijde verzacht en overgaat in een haag die de oorspronkelijke perceelsgrens accentueert. Verder naar achteren gaat de strakke haag over in een gemengde struweelhaag die los uit mag groeien.

technische informatie:

- breedte: 1m
- hoogte: variabel tussen 0,5m (deel haag oost en deel haag zuid) en 2m (haag noord, deel haag zuid en deel haag oost)
- dichtheid: 8 stuks/m¹ kruislings
- soort: groenbladige beuk (*fagus sylvatica*)
- normbedrag hagen*: € 2.317,36 incl. BTW



ontwerp en beplantingsvoorstel; struweelhaag bomen in struweelhaag struweelhaag

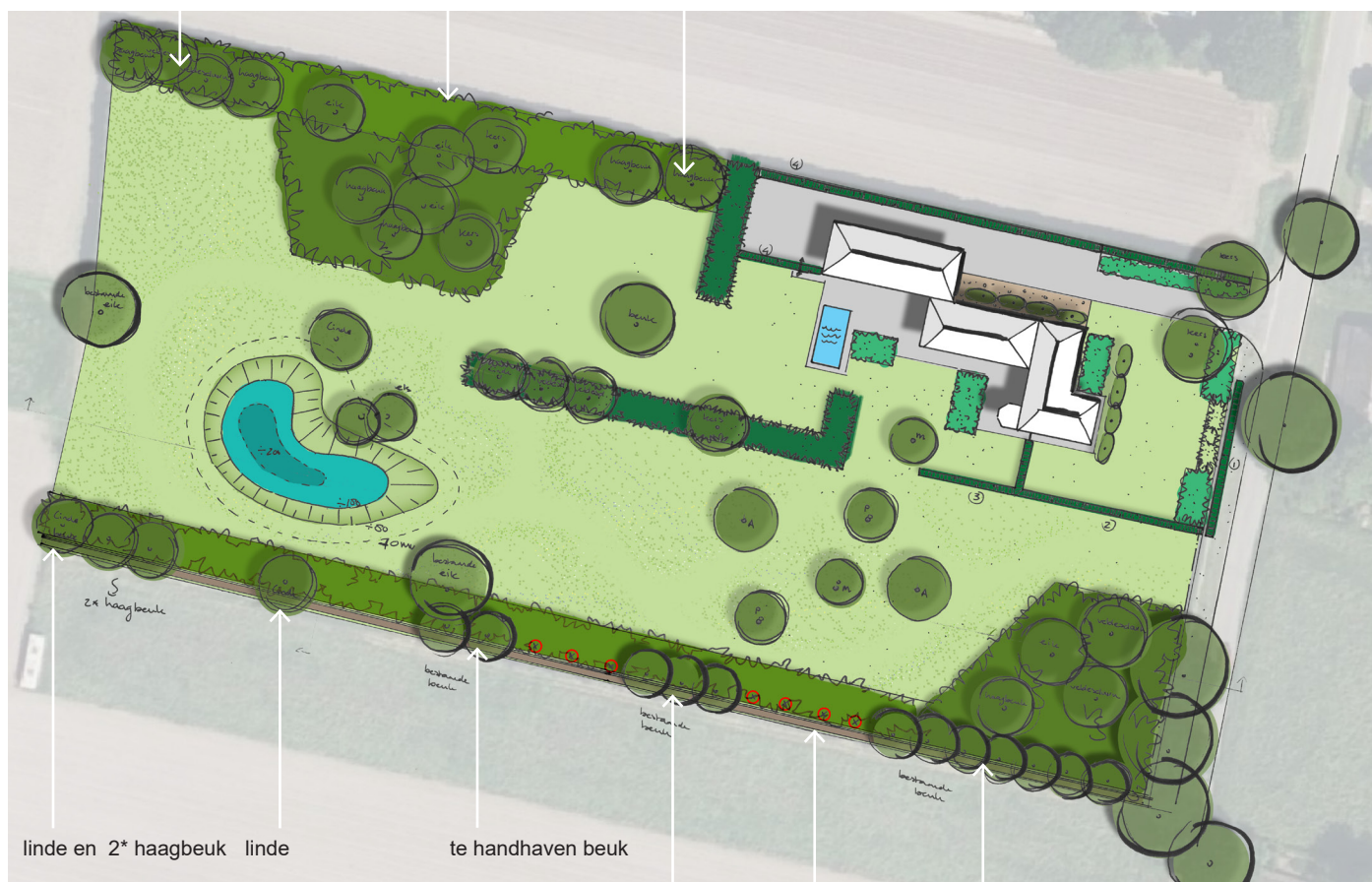
Struweelhaag

De strakke beukenhaag op de oude perceelsgrens midden op het terrein gaat over in een losse struweelhaag van 5m breed. Deze struweelhaag bevat ook enkele bomen om de oude kavelgrens extra te accentueren. Een tweede struweelhaag schermt de achterzijde van de loods/bijgebouwaf. Deze struweelhagen groeien vrij uit en variëren in hoogte tussen 3 en 5m.

Technische informatie:

- breedte: 5m
- soort boom: 2 veldesdoorn (acer campestre); 1 linde (Tilia cordata); 1 kers (Prunus avium)
- maat boom: minimale boommaat van 18-20.
- soort struik: veldesdoorn(15%), meidoorn(30%), liguster(15%), sleedoorn (30%), hondsroos(10%)
- maat struik: 2 tot 3 jarig bosplantsoen
- dichtheid: 1 stuks/m², kruislings
- normbedrag hagen*: € 827,51 incl. BTW
- normbedrag bomen*: € 259,60 incl. BTW

nieuwe bomen; haagbeuk en veldesdoorn nieuwe bomen; eik en kers nieuwe bomen; haagbeuk



ontwerp en beplantingsvoorstel; houtwal

te handhaven beuken te verplanten beuken

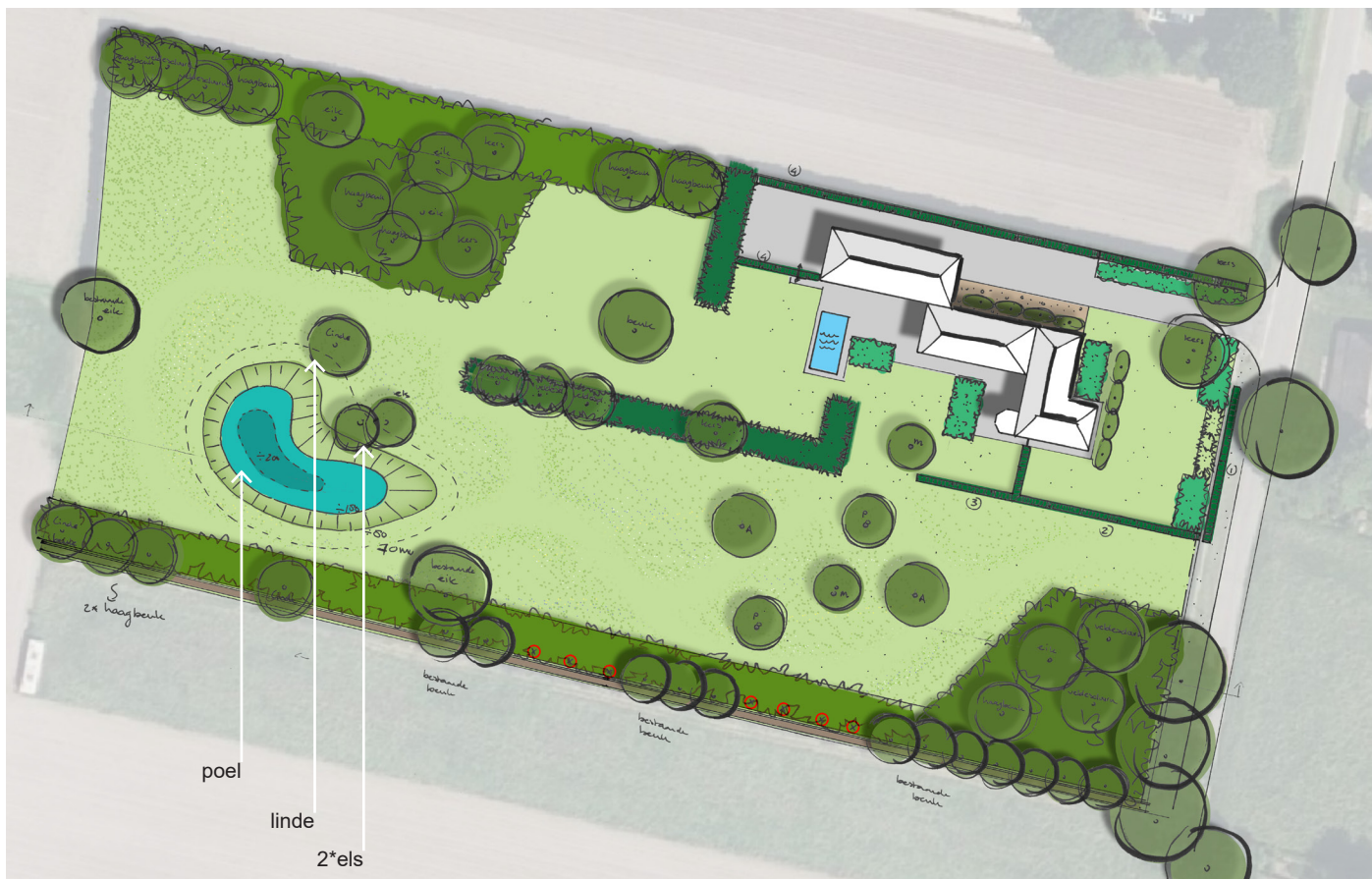
te handhaven beuken

Houtwallen op de kavelgrens

De beukenhaag aan de noordzijde van het perceel gaat over in een houtwal van 8m breed. De beukenrij aan de zuidzijde wordt omgevormd tot een gevarieerde houtwal. Hiertoe worden zeven beuken verplant en de houtwal wordt uitgebreid over de gehele kavellengte. Tussen de groepen bomen in deze houtwal zijn bewust openingen gelaten, om doorzicht naar het landschap te behouden en het geheel niet te besloten te maken. Bovendien zorgen deze openingen voor voldoende zonlicht voor de pool op het achterste gedeelte van het perceel. De te verplanten beuken gaan onderdeel uitmaken van de bosjes.

technische informatie:

- breedte: 6m (houtwal zuid) tot 8m (houtwal noord)
- soort boom zuid: 12 beuk (*Fagus sylvatica*) te handhaven; 2 haagbeuk (*Carpinus betulus*); 2 linde (*Tilia cordata*)
- soort boom noord: 4 haagbeuk (*Carpinus betulus*); 2 veldesdoorn (*Acer campestre*); 1 eik (*Quercus robur*); 1 kers (*Prunus avium*)
- maat boom: minimale boommaat van 18-20.
- soort struik: veldesdoorn(10%), kornoelje(20%), kardinaalshoed(20%), hazelaar(20%), hulst(10%), gelderse roos(20%)
- maat struik: 2 tot 3 jarig bosplantsoen
- dichtheid: 0,75stuks/m², driehoeksverband of wildverband
- normbedrag struiken*: € 2492,12 incl. BTW
- normbedrag bomen*: € 778,80 incl. BTW



ontwerp en beplantingsvoorstel; poel



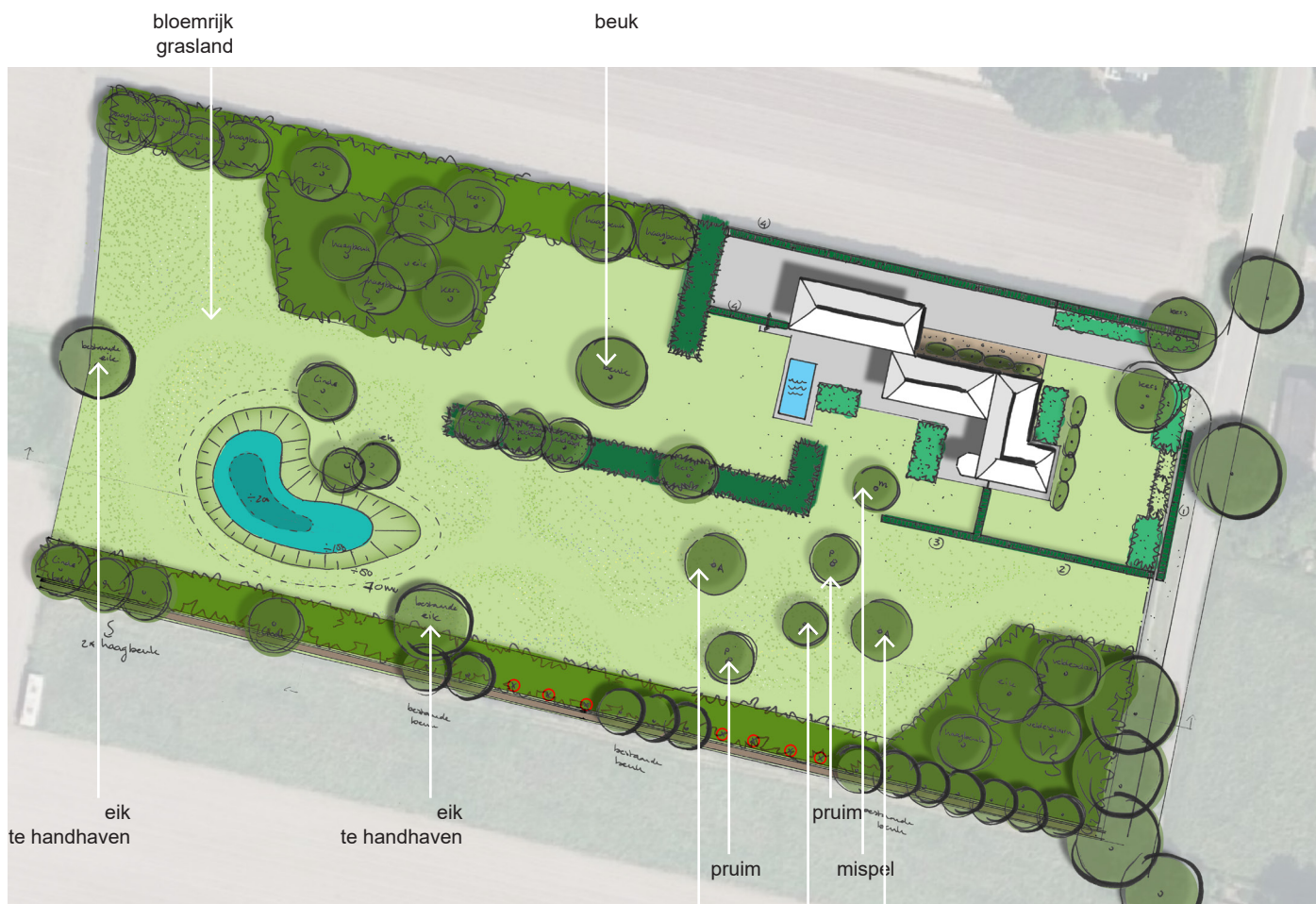
dwarsprofiel poel

Poel

Het diepste punt van de poel heeft een bodemdiepte die ongeveer gelijk is aan de gemiddelde laagste grondwaterstand. Bij een lage grondwaterstand zal de poel tijdelijk droog staan. Het grootste deel van de poelbodem ligt op 180cm beneden maaiveld. Het talud aan de noordzijde (de zon beschienen zijde) varieert van 1:4 tot 1:6. Het talud aan de zuidzijde heeft een helling van 1:2. Om te voorkomen dat de poel te diep ligt wordt direct rond de poel het maaiveld enigzins verlaagd. De vrijgekomen grond kan (mits van goede kwaliteit) verwerkt worden over het bloemrijkgrasland en in de houtwal. Aan de noordzijde van de poel staan twee elzenbomen en in het verlengde van de oude kavellijn nog een lindeboom.

technische informatie:

- wateroppervlakte poel: maximaal 400m², gemiddeld 200m²
- helling flauwe oever: 1:4 tot 1:6
- helling steile oever: 1:2
- soort boom: 2*els (*Alnus glutinosa*); 1*zomerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- maat boom: els minimale boommaat van 8-10; linde 18-20
- normbedrag poel*: € 6774,77 incl. BTW
- normbedrag bomen*: € 194,70 incl. BTW



ontwerp en beplantingsvoorstel; bloemrijk grasland en fruitbomen

appel mispel appel

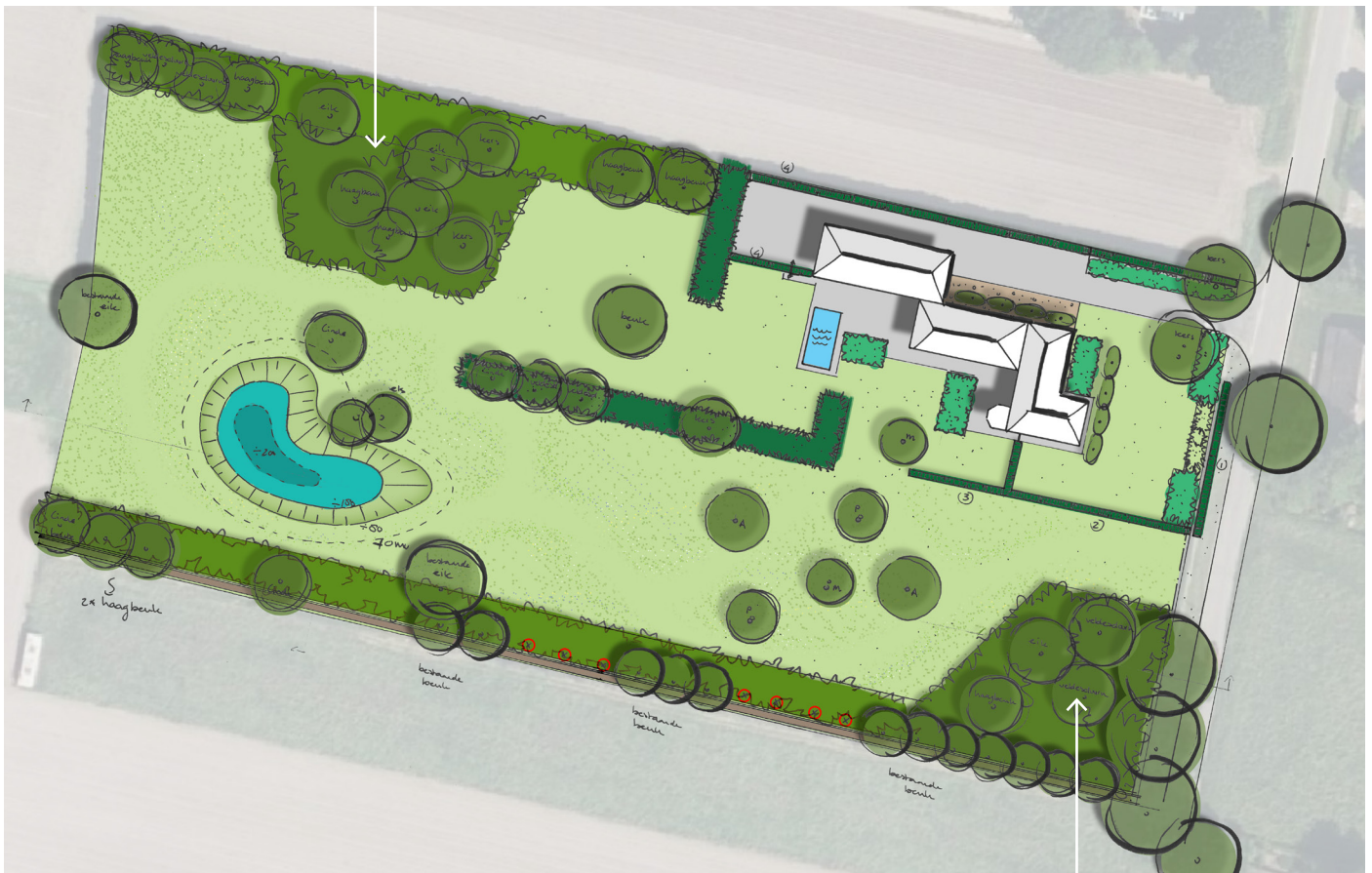
Bloemrijk grasland met fruitbomen en solitaire bomen

Het gras in de directe omgeving van het huis is gewoon gazon, maar het gras “buiten de contour van de hagen” bestaat uit bloemrijk grasland. Een groep hoogstam fruitbomen zorgt voor extra geleding op het terrein. Daarnaast zijn fruitbomen interessant voor veel insecten en vogels. Door te kiezen voor oude fruitrassen kan het geheel ook een cultuurhistorische tintje krijgen. De twee eiken op het terrein blijven gehandhaafd en worden aangevuld met een eik en een beuk.

Technische informatie:

- oppervlakte grasland: ongeveer 7200 m²
- soort solitaire bomen: 1*beuk en 2*eik (bestaand)
- maat solitaire bomen: minimale boommaat van 18-20
- soort fruitbomen: bijvoorbeeld 2*mispel (*Mespilus germanica* bijv. Westerveld), 2*appel (*Malus domestica* bijv. Brabantse bellefleur en Sterappel) en 2*pruim (*Prunus domestica* bijv. Dubbele Boerenwitte en Reine Victoria)
- maat fruitbomen: minimale boommaat van 8-10, hoogstam
- aanvullend: bomen zijn voorzien van een boomkorf als het perceel wordt begraasd.
- normbedrag grasland*: € 1169,97 incl. BTW
- normbedrag bomen*: € 454,30 incl. BTW

bosje noord



ontwerp en beplantingsvoorstel; bosje

bosje zuid

Bosjes

Zowel aan de zuidoostzijde als aan de noordwestzijde van het perceel wordt een bosje gemaakt. Beide bosjes sluiten aan bij de houtwallen en voorzien in extra geleiding op het terrein en verzachting van de bebouwing. Waar de bosjes aan de houtwal grenzen lopen beide elementen in elkaar over. De zeven te verplanten beuken worden in de bosjes verwerkt aanvullend op de voorgestelde bomen. Verdeling en plaats van de te verplanten bomen wordt in het werk bepaald.

Technische informatie:

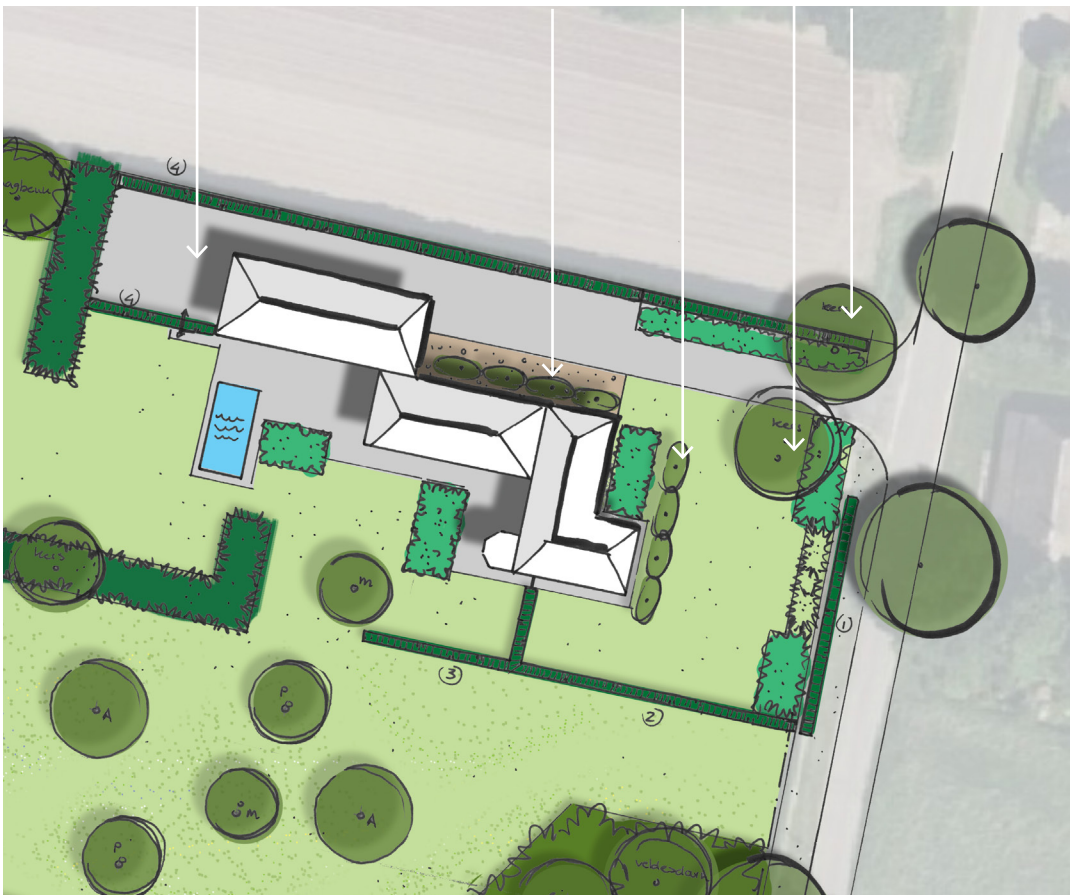
- oppervlakte: zuid: ongeveer 800m² noord: ongeveer 900m²
- soort boom zuid: 1*haagbeuk (Carpinus betulus); 1*eik (Quercus robur); 2*veldesdoorn (Acer campestre); 1*kers (Prunus avium)
- soort boom noord: 1*kers (Prunus avium); 2* eik (Quercus robur); 2*haagbeuk (Carpinus betulus)
- maat boom: minimale boommaat van 18-20.
- plantafstand bomen: minimaal vijf meter h.o.h.
- soort struik: veldesdoorn(10%), kornoelje(20%), kardinaalshoed(20%), hazelaar(20%), hulst(10%), gelderse roos(20%)
- maat struik: 2 tot 3 jarig bosplantsoen
- dichtheid: 0,75 stuks/m², driehoeksverband of wildverband
- normbedrag bosjes*: € 2378,70 incl.BTW
- normbedrag bomen*: € 584,10 incl.BTW

grasbetonstenen

leibomen in
halfverharding

leibomen in
gras

kers kers



ontwerp en beplantingsvoorstel; entree

Entree

De entree wordt ook aangepakt. Het verhard oppervlakte wordt beperkt en gedeeltelijk omgevormd tot halfverharding en beplanting. De entree wordt voorzien van twee kersenbomen en enkele leibomen zowel aan de voorzijde als aan de zijkant van het huis. De leibomen aan de zijkant van het huis moeten wel tegen schaduw kunnen, bijvoorbeeld haagbeuk. Het verhard oppervlakte achter de loods/bijgebouw wordt eveneens beperkt en voorzien van grasbetonstenen. De vakken tuinbeplanting zijn indicatief en dienen nader te worden uitgewerkt. De exacte invulling van deze vakken is echter voor de landschappelijke inpassing van het perceel niet van belang.

Technische informatie:

- soort boom: 2*kers (Prunus avium Plena); 4*leilinde (Tilia pallida); 4*leihaagbeuk (Carpinus betulus)
- maat boom: minimale boommaat van 18-20
- normbedrag bomen*: € 649,00 incl.BTW



ontwerp en beplantingsvoorstel; paden

trace nieuwe pad

schapenraster

trace oude pad

(Oude) Paden

Een suggestie van de gemeente was om het oude wandelpad in oost-west richting in ere te herstellen. Dit pad zou echter wel erg dichtbij de woning komen te liggen. Mocht er in de toekomst nog concrete plannen zijn om samen met andere grondeigenaren oude paden te herstellen dan willen de eigenaren daar graag in meedenken maar dan wel aan de buitengrenzen van het perceel. Mocht er een wandelpad aan de zuidzijde van het perceel gerealiseerd worden, dan wordt dit pad gecombineerd met een schapenraster om voldoende afscherming te realiseren en ongewenste betreding tegen te gaan.

Het gras in de directe omgeving van het huis is gewoon gazon, maar het gras "buiten de contour van de hagen" bestaat uit bloemrijk grasland. Door het grasland worden enkele maaipaden aangebracht zonder verharding. Een van deze maaipaden kan natuurlijk het trace van het oude pad volgen zodat het wel weer beter zichtbaar wordt.

Technische informatie:

- lengte pad: 200m
- lengte schapenraster: 323m
- normbedrag schapenraster*: € 2990,94 incl. BTW
- normbedrag wandelpad: *werkelijke kosten. Uitgangspunt is een onverhard wandelpad a € 12,-- /m¹ excl BTW. resulteert in € 2904,-- incl. BTW*

De normbedragen zoals aangegeven per element (*) zijn gebaseerd op Bijlage F bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (versie 26 januari 2016), aangeleverd door de Gemeente Oss (december 2018). In dit document zijn de normbedragen incl. BTW gehanteerd.

Deze normbedragen zijn niet gelijk aan de marktconforme aanschaf- of realisatieprijs.

De kosten voor realisatie van de inrichting staat dus niet gelijk aan de optelsom van de gegeven normbedragen. De voorgestelde inrichting resulteert in een kwaliteitsverbetering die volgens de normbedragen* van de gemeente Oss gelijk staat aan:

Bloemrijk grasland	€ 1169,97	incl. BTW
Bomen in gazon	€ 454,30	incl. BTW
Poel	€ 6774,77	incl. BTW
Bomen bij poel	€ 194,70	incl. BTW
Bosje bosplantsoen	€ 2378,70	incl. BTW
Bomen bosjes	€ 584,10	incl. BTW
Houtwal	€ 2492,12	incl. BTW
Bomen houtwal	€ 778,80	incl. BTW
Strakke haag	€ 2917,36	incl. BTW
Struweel haag	€ 827,51	incl. BTW
Bomen struweelhaag	€ 259,60	incl. BTW
Bomen bij entree	€ 649,00	incl. BTW
Wandelpad onverhard	€ 2904,00	incl. BTW
Schapenraster	€ 2990,94	incl. BTW

totaal beheerbijdrage 10 jaar	€ 8916,35	incl BTW
-------------------------------	-----------	----------

Totaal som normbedrag afgerond € 33.700,-- incl. BTW, afgerond

** uit: Derde wijzigingsregeling Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord Brabant 25-07-2017*

Het totaalbedrag hierboven is **inclusief** aanleg en beheerbijdrage voor 10 jaar voor het wandelpad. Dit wandelpad kan nu nog niet gerealiseerd worden aangezien er nog geen vervolg is op de buurpercelen. Daarover moet de gemeente eerst afspraken maken met de betreffende eigenaren. Dit deel is nu wel meegenomen in het totaal investeringsbedrag maar wordt op een nader tijdstip in overleg met de gemeente gerealiseerd.

De totaalsom van het investeringsbedrag uit dit plan bedraagt **€ 33.700,-- incl. BTW.**
€ 29.200,-- hiervan wordt dit jaar geïnvesteerd, **€ 4.500,--** volgt op een later tijdstip als het trace van het wandelpad vast ligt.

Met deze inrichting sluit het perceel veel beter aan bij de omgeving en het landschap en is tegelijkertijd de bebouwing op een prettige manier ingepast. Zie de bijbehorende ontwerptekening. Ik vertrouw erop u hiermee een voldoende onderbouwd plan te hebben overhandigd.

Met vriendelijke groet,

BTL Advies B.V. behandeld door:

Ing. W.C.J. van Heerewaarden
vestigingsmanager

Anneke Rommers
landschapsarchitect