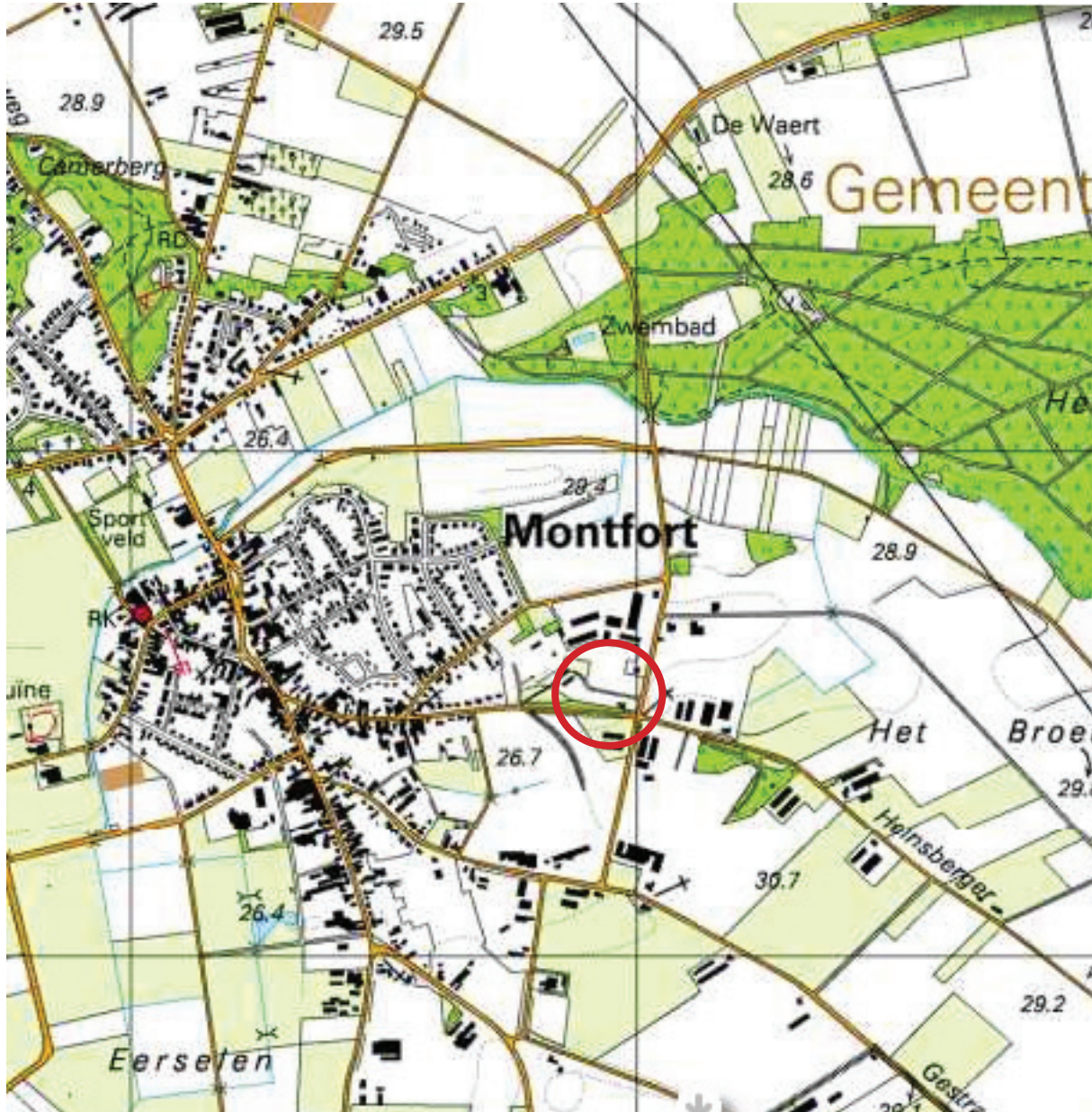


## Erfinrichtingsplan Hoogstraat 65, Montfort





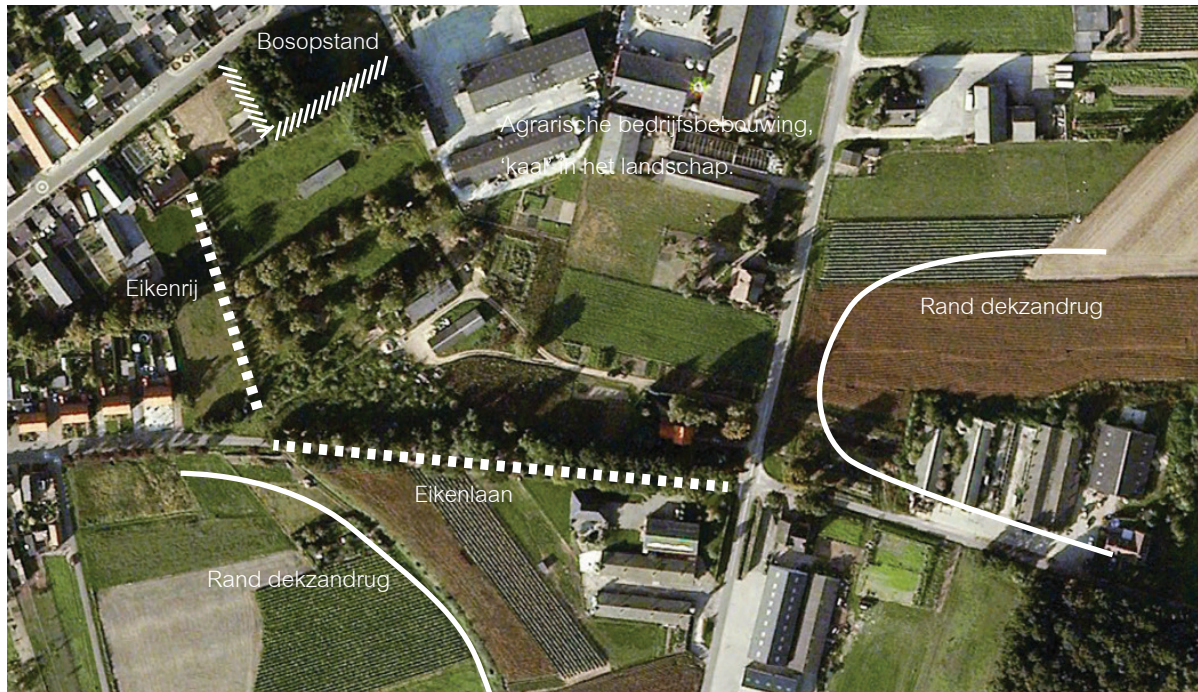
Ligging plangebied (Topografische kaart 2004)

### Aanleiding en ligging plangebied

De heer Verheijden wil zijn grondverzetsbedrijf legaliseren en het bouwvlak samenvoegen en van vorm veranderen. Hiervoor is een landschappelijke inpassing nodig.

Het plangebied ligt ten oosten van Montfort, in de hoek van de Brandlintjesweg met de Hoogstraat. Het perceel ligt op de overgang van stedelijk gebied naar het agrarische landschap.

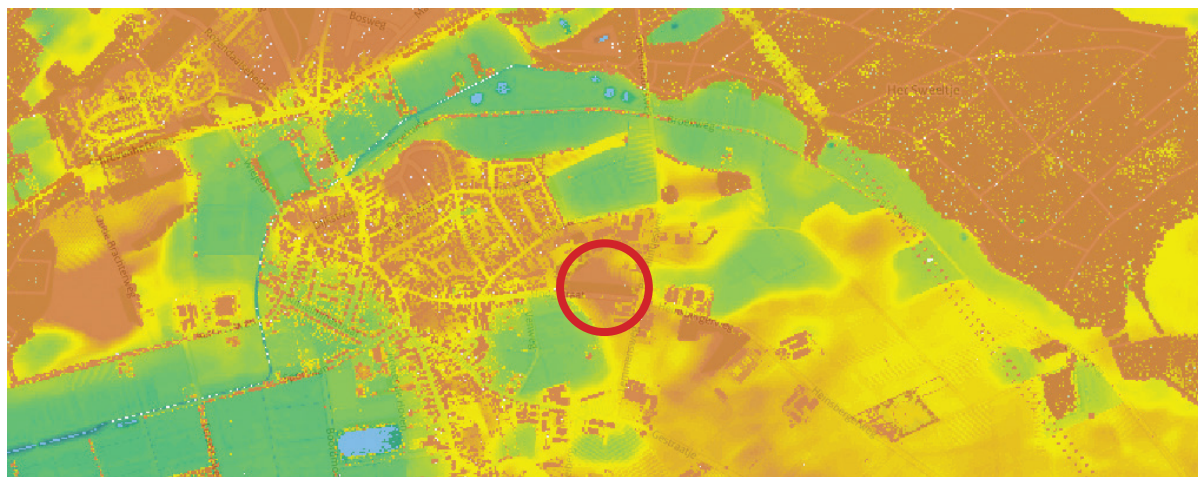




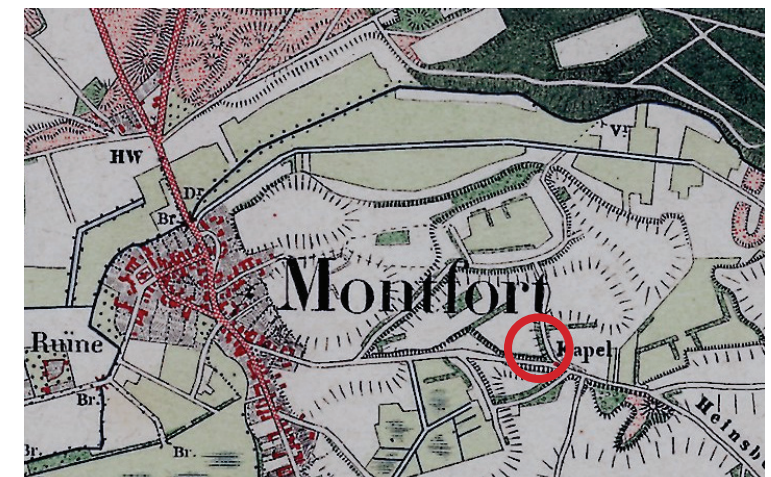
### Landschappelijke karakteristiek

De locatie ligt hoger gelegen op een dekzandrug. De omliggende gronden zijn lager door het vergraven van de Vlootbeek. Tevens ligt het perceel direct aan de westelijk gelegen bebouwing van de kern Montfort. De percelen in de omgeving van het plangebied zijn ingevuld door grote agrarische bedrijven. Er is relatief weinig landschappelijke beplanting aanwezig, behalve op de kavel zelf en de zuidelijke en westelijk gelegen bomenrijen van eiken.

De zuidzijde van het erf is verhoogd. Hier ligt een stukje gemeentegrond waar puin is opgeslagen wat voor deze verhoging zorgt. Hierop is een bosopstand gelegen, wat zorgt voor inpassing van het perceel aan de zuidzijde.

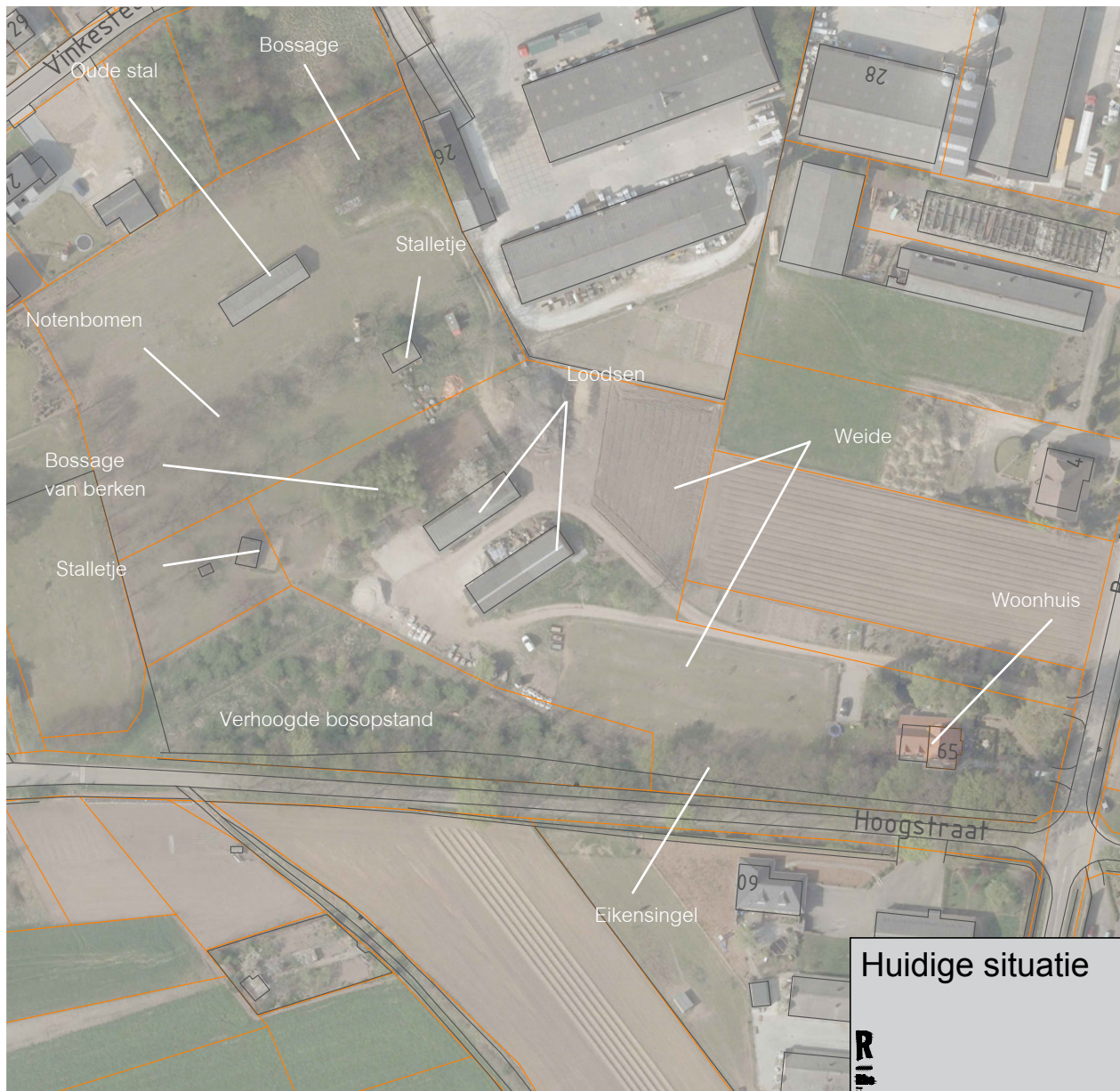


Hoogtekaart AHN



Historische kaart ca. 1900





## Typering huidige erfinrichting

### *Situatie*

Het huidige erf heeft een bijzondere, hoekige vorm. Het voorerf aan de oostzijde is smal. Hier is het woonhuis gesitueerd. Met een oprit is er de mogelijkheid om de oude stallen, die nu als opslag dienen, te bereiken. Tussen het woonhuis en de stallen ligt een grote weide. Achter de stallen, aan de westzijde, is eveneens een grote weide te vinden, met nog enkele bouwwerken. Deze hebben vroeger als stal gediend of dienen nu als kippen- of paardenhok.

### *Bestaande beplanting*

Het voorerf is bestaat uit een grote tuin die geheel beplant is en er staan ook enkele grotere boomvormers. Aan de zuidzijde van het erf staat een robuuste eikensingel. Nabij de stallen die nu als opslag dienen bevinden zich hagen, een grote notenboom en een fruitboom. Achter de stallen, in de weide, is een bossage van berken. In de weide zelf staan twee rijen grote notenbomen. De noorderlijkste grens van het erf is beplant met een gemengde haag en hier is eveneens een bossage.





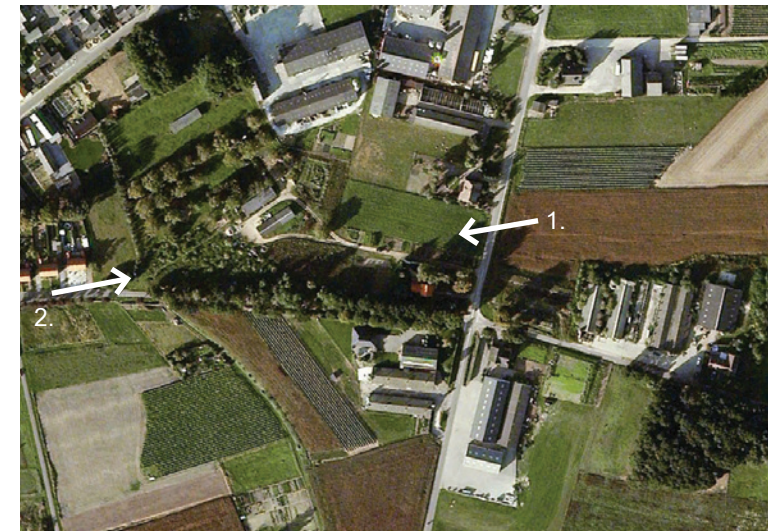
1. Het woonhuis liggend in de groene tuin, met de grote eiken als achtergrond



2. Aanzicht op de westzijde van het erf

### Conclusie, ligging in het landschap

Het woonhuis ligt duidelijk iets verhoogd in het landschap en vormt een groen eiland. Dit zelfde geldt voor het westelijk gelegen weiland dat een flinke aanplant kent. Het dik beplante en verhoogde perceel aan de zuidzijde zorgt eveneens voor een groen en gesloten aanzicht van dit erf. De noordzijde van het erf is echter aardig open. Hierdoor zijn de stallen achter op het erf wel goed zichtbaar vanaf de Brandlintjesweg.







De oprit als koppeling tussen woonerf en achterste weide



De open noordzijde, met zicht op de stallen van de buren

### Conclusie, het erf

Het erf zelf is groen en ruim opgezet. De langwerpige vorm echter, belemmerd dat het erf nu een eenheid is. De koppeling tussen het voorerf en de achterste weide wordt op dit moment alleen gefaciliteerd door de oprit, maar visueel heeft dit weinig effect.



De weide met notenbomen



Notenboom op het erf



2. Bosaanplant met zoom

3. handhaving berken

4. Groensingel

Eventuele toekomstige vervanging van bestaande loods.

5. Eikensingel, waarvan westelijke deel met struikvormers.

### Inpassingsvoorstel

Met de gewenste ontwikkeling ontstaat er een mogelijkheid om het geheel in te passen in het landschap en de eenheid tussen voor- en achtererf te verbeteren. Tevens wordt het westelijke perceel ingericht als natuur ter compensatie. Om dit te bereiken worden de volgende maatregelen voorgesteld:

#### Natuurontwikkeling:

1. De open ruimte, in het westen wordt ingericht naar het natuurdoeltype zandschraalgrasland. Droge schraalgraslanden zijn gevarieerde, grazige begroeiingen op droge plekken in het landschap. Ze zijn soortenrijk dankzij het feit dat de grond redelijk voedselarm is, met een extensief gebruik of beheer.
2. Bosstrook ten noorden van het plan (25 meter breed) en ten oosten van het plan (12 meter breed). In het zuiden heeft deze een bosrand, met een opeenvolging van boom-, naar struweel naar een zone van kruiden. Dit is een geleidelijke overgang van de bosstrook naar grasland.
3. De huidige berkenopstand blijft gehandhaafd.

#### Landschappelijke inpassing:

4. Een groensingel van struik- en boomvormers van 3-4 meter breed, tevens om de opslag uit het zicht te halen.
5. Aanplant eikensingel langs de oprit voor meer samenhang tussen bedrijfsgebouwen en voorerf. Het meest westelijke gedeelte heeft een onderbeplanting (3-4 meter breed) met struikvormers om de opslag uit het zicht te halen.

Landschapsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van aangeleverde situatietekening en luchtfoto.)





Landschapsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van aangeleverde situatietekening en luchtfoto.)





## Soorten en aantallen erfbeplanting

### 2. Bosaanplant met zoom:

Sortiment		%	Opmerkingen
Quercus robur	Zomereik	25	
Betula pendula	Gewone berk	20	
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	15	
Prunus avium*	Boskriek	2	enkele groepen van 3-5 stuks
Tilia cordata*	Winterlinde	1	enkele groepen van 3-5 stuks
Fagus sylvatica*	Beuk	2	enkele groepen van 3-5 stuks
Frangula alnus	Vuilboom	20	in de randen
Corylus avellana	Hazelnoot	15	in de randen

\* beplanting die thuishoort op iets rijkere gronden, in kleine hoeveelheden toepassen om iets meer variatie te krijgen.

#### Aanplant:

- totale oppervlak bosaanplant met zoom: ca. 3450 m<sup>2</sup>
  - noorden (ca. 110 m lang x 25 m breed)
  - noordoosten (ca. 50 m lang x 12 m breed)
- gemengd planten met een plantafstand van 1,25 x 1,25 m
- plantmaat: 80-100 cm

### 3. Bosaanplant ter vervanging berkenbosje:

Sortiment		%
Quercus robur	Zomereik	30
Betula pendula	Gewone berk	25
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	25
Frangula alnus	Vuilboom	20

#### Aanplant:

- totale oppervlak nieuw bos: ca. 450 m<sup>2</sup>
- berkenopstand dunnen, enkele exemplaren laten staan
- gemengd planten met een plantafstand van 1,25 x 1,25 m
- plantmaat: 80-100 cm



#### 4. Groensingel:

Sortiment		%	Opmerkingen
Quercus robur	Zomereik	25	
Betula pendula	Gewone berk	20	
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	15	
Frangula alnus	Vuilboom	20	in de randen
Corylus avellana	Hazelnoot	20	in de randen

#### Aanplant:

- de groensingel heeft een lengte van ca. 87 m en is 3 à 4 m breed.
- gemengd planten met een plantafstand van 1,00 x 1,00 m
- plantmaat: 80-100 cm

#### 5. Bomenrij:

In het oosten worden acht zomereiken (*Quercus robur*) aangeplant. De plantafstand bedraagt ca. 10 m. De plantmaat is 18-20 cm.

#### 5. Struikvormers (onderbeplanting westelijke deel bomenrij):

Sortiment		%
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	30
Frangula alnus	Vuilboom	35
Corylus avellana	Hazelnoot	25
Ilex aquifolium*	Hulst	10

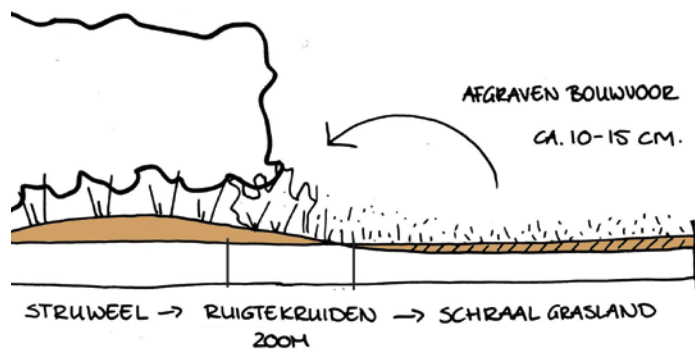
\* beplanting die thuishoort op iets rijkere gronden, in kleine hoeveelheden toepassen om iets meer variatie te krijgen.

#### Aanplant:

- de onderbeplanting heeft een lengte van ca. 50 m en is 3 à 4 m breed.
- gemengd planten met een plantafstand van 1,00 x 1,00 m
- plantmaat: 80-100 cm



## Beheer



### 1. Zandschraalgrasland

#### Eindbeeld

Droog schraal grasland. Een structuurrijk grasland door extensieve beweiding, waardoor op microschaal aantrekkelijke gradiënten ontstaan.

#### Verschalend beheer

- Toplaag ca. 10 cm. bouwvoor afgraven en verwerken in de struweelbeplanting.
- Eerste 3 jaar: meerdere keren per jaar maaien en het maaisel afvoeren.

#### Eindbeheer

- Extensief maaibeheer: 2x per jaar maaien in juni en in augustus en het maaisel afvoeren;
- Extensieve beweiding is mogelijk, dit vergroot de structuur van de vegetatie. Zo mogelijk gefaseerd over het gehele veld.
- Zoomrand: 1x per jaar maaien en afvoeren.
- Bij het ontstaan van grote hoeveelheden brandnetels, kan de frequentie van het maaien selectief worden opgevoerd.

### 2. Bosaanplant met zoom

#### Eindbeeld

structuurrijk bos met bosmantel en zoom.

#### Beheer

- Eerste jaren bestaat uit maatregelen om de soorten te laten overleven. Bij droogte dient er water te worden gegeven. Wanneer er meer dan 5% uitval is, uitvoeren van inboet.
- Boomvormers door laten groeien tot bomen.
- Struweel dunnen / terugzetten één keer in de 5 à 7 jaar.
- Tijdens het dunnen inhammen maken in de heesterrand aan de zuidzijde van de meest noordelijke bosaanplant. Zo kan op die plekken zoomvegetatie ontwikkelen, zie principetekening.
- Zoomrand: 1x per jaar maaien en afvoeren.



### 3. Handhaven berkenbosje:

Geen actief beheer noodzakelijk

### 4. Groensingel

#### *Eindbeeld*

Dichte singel.

#### *Beheer*

De boomvormers door laten groeien. De struikvormers één keer in de 3 à 5 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) afzetten. De inpassing kan hierdoor te allen tijde worden gewaarborgd.

### 5. Bomenrij

#### *Beheer*

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:

- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggесnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard.
- snoei aan alle kanten gelijkmatig in verband met het evenwicht van de boom.

### Struikvormers (onder bomenrij)

#### *Eindbeeld*

Dichte onderbeplanting.

#### *Beheer*

De struikvormers één keer in de 3 à 5 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) afzetten. De inpassing kan hierdoor te allen tijde worden gewaarborgd.



## Aanvullende kwaliteitsbijdrage

<b>WERKVOORBEREIDING</b>				
Opstellen uitvoeringstekeningen/werkbeschrijving en overige voorbereidingskosten.				<b>€ 2.500,00</b>

<b>AANLEG</b>					
	maat	eenheid	prijs per eenheid	aantal	totaal
<b>Vorbereidingswerkzaamheden/grondwerk</b>					
Grondbewerking en verbetering (element 2 en 5)	-	m	€ 2,30	3600	€ 8.280,00
Grondverwerking zandschraalgrasland.		m3	€ 5,40	587	€ 3.169,80
Spitten boomgaten		stuk	€ 7,50	8	€ 60,00
<b>Bepanting</b>					
Betreft het leveren en zetten van:					
Bosplantsoen (element 2)	80-100	stuks	€ 2,25	1224	€ 2.754,00
Bosplantsoen (element 5)	80-100	stuks	€ 2,25	320	€ 720,00
Bomen (element 5)	18-20	stuks	€ 150,00	8	€ 1.200,00
<b>Aanlegbeheer</b>					
Verzorgen eerste snoei bosplantsoen		stuks	€ 1,20	1544	€ 1.852,80
Watergeven		per maand	€ 350,00	3	€ 1.050,00
<b>Achterstalling beheer (element 4)</b>		m2	€ 1,50	3700	€ 5.550,00
<b>Subtotaal</b>					€ 24.636,60
Post algemene uitvoeringskosten onvoorzien (10%)					€ 2.463,66
Post aannemerskosten (5%)					€ 1.231,83
<b>Totaal aanleg</b>					<b>€ 52.968,69</b>

<b>BEHEER in eerste 10 jaar</b>					
	eenheid	*norm incl. btw	aantal	x jaar	x 10 jaar
<b>Bepanting</b>					
Bos (element 2, 3, 4 en 5)	are	€ 2,88	77,5	€ 223,20	€ 2.232,00
Maaien gras, 2x per jaar (element 1)	meter	€ 0,20	5875	€ 1.175,00	€ 11.750,00
Opkronen bomen	per stuk	€ 3,34	8	€ 26,72	€ 267,20
<b>Totaal beheer</b>					<b>€ 14.249,20</b>

<b>WAARDEVERMINDERING</b>					
	eenheid	norm	aantal	totaal	norm
Waarde agrarisch bouwvlak naar bestemming bedrijf	per m2	€ 10,00	5786	€ 57.860,00	
Agrarisch naar natuur/groen	per m2	€ 5,00	13625	€ 68.125,00	
<b>Totaal</b>				<b>€ 125.985,00</b>	

<b>SLOOP AGRARISCHE BEBOUWING</b>					
	eenheid	norm	aantal	totaal	norm
sloopkosten	per m2	€ 37,00	242	€ 8.954,00	
<b>Totaal</b>				<b>€ 8.954,00</b>	

<b>TOTAAL</b>	
Werkvoorbereiding	€ 2.500,00
Aanleg	€ 52.968,69
Beheer	€ 14.249,20
Waardevermindering natuurgrond	€ 125.985,00
Sloop agrarische bedrijfsbebouwing	€ 8.954,00
<b>Eindbedrag</b>	<b>€ 204.656,89</b>



Te slopen bebouwing

---

## Erfinrichtingsplan Hoogstraat 65, Montfort

Opdrachtgever: Rho, namens Dhr. Verheijden

Datum: 12 april 2015

Ons kenmerk: 1421

Documentnaam: Erfbeplantingsplan\_Verheijden\_  
16-10-2014

Contactpersoon: Marianne Verhoeven  
marianne@verhoevenderuijter.nl  
06 28822975

Verhoeven | De Ruijter  
Strijp-S SWA 4.017  
Torenallee 45  
5617 BA Eindhoven  
[www.verhoevenderuijter.nl](http://www.verhoevenderuijter.nl)

---