



Zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Landschappelijk inpassingsplan
Huisakkerweg 12, Nijnsel
Gemeente Meierijstad

Opdrachtgever

De heer D. van Delft
Huisakkerweg 12
5492 TK Nijnsel

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Landschappelijk inpassingsplan Huisakkerweg 12, Nijnsel

Status: Definitief

Datum: 20 november 2018

Opdrachtgever: De heer D. van Delft
Huisakkerweg 12
5492 TK Nijnsel

Contactpersoon: Dhr. D. van Delft

Projectnummer: 20181593-2

Auteur: Koen van Ham
Projectleider: Koen van Ham
Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl/koen@milon.nl
Website: www.milon.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoud

Landschappelijk inpassingsplan	4
1.1 Huidige situatie	4
1.2 Historische situatie	5
1.3 gewenste situatie	6
2. Landschappelijke inpassingsplan	7
1. Landschappelijke bomenrij met Beukenhaag	8
2. Aanplant van Beukenhaag	8
3. Aanplant van landschappelijke boomgroep	9
4. Aanplant van solitaire landschappelijke boom	9
5. Aanplant van houtsingel	10
3. Uitgangspunt	11

Landschappelijk inpassingsplan

De Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant schrijft voor dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied landschappelijk dienen te worden ingepast en dat in sommige situaties tevens compensatie (kwaliteitsverbetering) dient plaats te vinden, gebaseerd op waardevermeerdering van de gronden. Vanuit het bevoegd gezag dient voor de locatie Huisakkerweg 12 te Nijnsel een landschappelijk inpassingsplan met kwaliteitsverbetering te worden uitgewerkt.

Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied.

In dit rapport wordt verantwoord hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame en landschappelijke manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd.

1.1 Huidige situatie

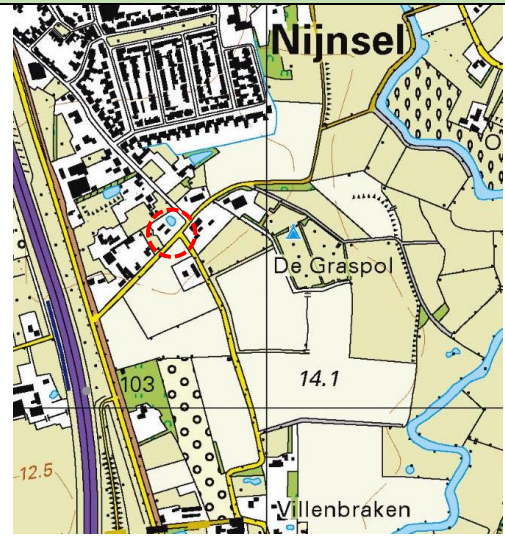
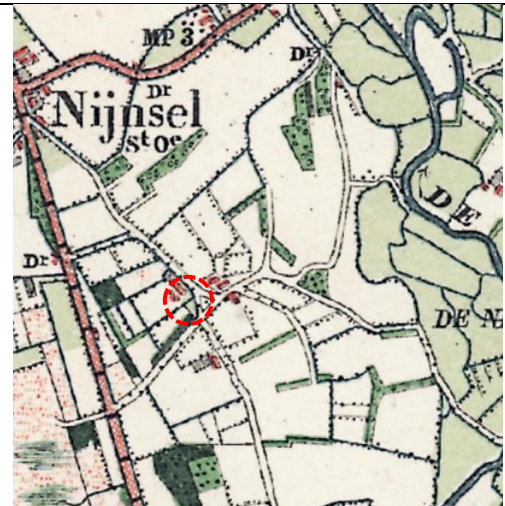








De locatie betreft een woonhuis met bijgebouw en een omliggende tuin aan de Huisakkerweg 12 te Nijnsel. Ten oosten van de woning zijn, rondom een siervijver, veelal coniferen aangeplant. Ten westen van de woning bevindt zich een wei afgebakend met hekwerk en coniferen (zie afbeelding 1). De landschappelijke waarde van het terrein is zeer laag.



Afbeelding 1. Huisakkerweg 12, huidige inrichting van het perceel

1.2 Historische situatie

In onderstaande tabel is de kaart van nu en de historische kaart van 1900 weergegeven. De kaart van 1900 en de huidige situatie vormen de basis voor het landschappelijke inpassingsplan.

Kaart		
	<p>Huidige situatie 2018</p>	<p>De groenstructuur in de omgeving van de locatie wordt voornamelijk gekenmerkt door groenstructuren rondom de kavels en solitaire inheems bomen. Daarnaast zijn er naast wegen bomenrijen aangeplant.</p>
	<p>Historische kaart 1900</p> <ul style="list-style-type: none">  Onontgonnen heide en/of moeras  Bos  Akker/weide  Historische wegen  Zandpaden  Bebouwing (land)duinen  Graslanden met sloten, hooigraslanden  Houtsingels/houtwallen (lijnvormige groenstructuren) 	<p>De mozaïek van kleine landschappen is goed terug te zien in de historische kaart van 1900. Door de groenstructuren was het landschap rond 1900 verdeeld in kleine ruimtes. De versnipperde groenstructuren bevonden zich op de randen van de percelen en waren veelal houtsingels en bomenrijen.</p>

1.3 gewenste situatie

Op afbeelding 2 is de gewenste situatie weergegeven. Het gaat om het splitsen van het perceel in een viertal nieuwbouwlocaties. De huidige woning zal gehandhaafd blijven.



kavelnummer	typologie	perceelsoppervlakte
1	vrijstaand	623 m2
2	vrijstaand	562 m2
3	vrijstaand	1069 m2
4	vrijstaand	1033 m2
bestaande woning no.12	vrijstaand	1077 m2

Afbeelding 2. Gewenste situatie met de nieuwbouwlocaties.

2. Landschappelijke inpassingsplan

Op onderstaande afbeelding is het landschappelijke inpassingsplan weergegeven. De tekening is op schaal bijgevoegd in bijlage 1. Aan de hand van de toegevoegde elementen wordt het inpassingsplan toegelicht. Hierbij is een korte beschrijving van de ingreep opgenomen.



Afbeelding 3. Landschappelijk inpassingsplan

De onderdelen die zijn toegevoegd aan het landschappelijke inpassingsplan zijn in onderstaande volgorde beschreven in het rapport:

1. Landschappelijke bomenrij met Beukenhaag;
2. Aanplant van Beukenhaag;
3. Aanplant van landschappelijke boomgroep;
4. Aanplant van solitaire landschappelijke boom;
5. Aanplant van houtsingel (5-10 meter breed);
6. Versterken van bestaande groenstructuur op de perceelsgrens.

1. Landschappelijke bomenrij met Beukenhaag

Van oudsher zijn er in de omgeving van het plangebied veel groenstructuren aanwezig op de grenzen van de percelen. Door de groenstructuur (bomenrijen) vanuit de zuidelijke kant door te trekken over de perceelsgrens wordt deze structuur versterkt. Vanuit de zuidkant wordt de laan van zomereiken doorgetrokken over de perceelsgrens. Het gaat om een zestal inheemse bomen welke worden aangeplant op een afstand van ongeveer 8 meter.



Afbeelding 5. Sfeerimpressie van een bomenrij in de tuin

2. Aanplant van Beukenhaag

In de omgeving zijn worden veel percelen begrensd door een Beukenhaag. In de huidige situatie wordt het perceel begrensd door coniferen. Deze hebben geen landschappelijke waarde en zullen dan ook voor een gedeelte worden vervangen door een Beukenhaag. De afscheiding rondom de tuinen zal voor een gedeelte uit Beukenhaag bestaan. Dit zorgt voor een landschappelijk karakter en biedt in de winter ook voldoende privacy omdat het blad voor een groot gedeelte aan de plant blijft hangen.

De haag heeft, aan de straatzijde, een maximale hoogte van 1.00 meter en een breedte van 0.5 meter. De haag wordt in een dubbele rij verspringend aangeplant met een afstand van twintig centimeter tussen iedere plant. Per strekkende meter worden er tien Beuken aangeplant.



Afbeelding 6. Beukenhaag rondom het perceel.

3. Aanplant van landschappelijke boomgroep

Aan de noordwestzijde van het perceel bevindt zich een bestaande groenstructuur in de vorm van struweel met boomvormers (houtsingel). Om het perceel aan de noordkant landschappelijk in te passen wordt deze structuur verlengd tot en met de kavel van Huisakkerweg 12. Op deze manier wordt de groenstructuur in stand gehouden en versterkt. Hier worden in totaal een achttal inheemse bomen worden aangeplant.



Afbeelding 7. Foto van een houtsingel in het buitengebied.

4. Aanplant van solitaire landschappelijke boom

Elders in de omgeving, op voornamelijk agrarische percelen, bevinden zich solitaire bomen/boomgroepen. Dit zijn vaak zomereiken (*Quercus robur*). Op een viertal percelen is daarom gekozen voor het aanplanten van een landschappelijke Zomereik. De Zomereik is een soort die in de gemeente Meierijstad veelvuldig voorkomt als landschappelijke boom. Zowel in bomenrijen als solitaire boom.



Afbeelding 8. Solitaire boom in landelijke omgeving.

5. Aanplant van houtsingel

Om de bestaande groenstructuur te versterken wordt aan de noordkant van de langgerekte kavels aan de Huisakkerweg een houtsingel aangeplant. De houtsingel heeft een breedte van vijf tot tien meter en een lengte van ongeveer 50 meter. Daarnaast worden er boomvormers aangeplant welke zijn omschreven bij punt 3 van hoofdstuk 2. De houtsingel biedt een habitat voor verschillende struweelvogels en andere flora en fauna. Door het gebruik van inheemse soorten ontstaat er een biotoop waar veel flora en fauna goed gedijen.

De houtsingel wordt met een afstand van 1.5 x 1.5 meter aangeplant en heeft de volgende samenstelling:

Bosplantsoen

- 20% Gelderse roos (*Viburnum opulus*), struikvormer
- 15% Zwarte vlier (*Sambucus nigra*), struikvormer
- 15% Wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), struikvormer
- 20% Hazelaar (*Corylus avellana*), struikvormer
- 20% Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*), struikvormer
- 10% Hulst (*Ilex aquifolium*), groenblijvende struikvormer

Zorg dat de verschillende soorten gemengd door de houtsingel geplant worden.



Afbeelding 9. Houtsingel met inheemse beplanting.

3. Uitgangspunt

Het landschappelijk inpassingsplan is een onderdeel van de ontwikkeling omtrent het bouwen van een viertal woningen. Het inpassingsplan zal door het bevoegd gezag (gemeente Meierijstad) worden getoetst. Bij de fysieke uitvoering van de zal de gemeente erop toezien dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Overeenkomst omtrent kwaliteitsverbetering

Hier geldt dat initiatiefnemer zich dient te verplichten tot betaling van een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap ten bedrage van 5 euro per netto uitgeefbare woningbouwgrond.

Dit zal ook als onderdeel in de op te stellen en te ondertekenen overeenkomst worden opgenomen.

Er worden 4 bouwkavels met een totaaloppervlak van 3.298 m² gerealiseerd.

Dit resulteert in de volgende berekening:

3.298 m² x € 5,00- = **€ 16.490,00**

Het volledige bedrag (circa € 16.523,-) wordt ruimschoots geïnvesteerd in de aanleg van landschapselementen op de percelen. In bijlage 2 is de totstandkoming van het bedrag weergegeven. De normbedragen zijn afkomstig uit de Regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode en de STIKA-brochure en gebaseerd op gemiddelde boomprijzen.

Bijlage 1

BIJLAGE 1. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



Legenda

- Handhaven landschappelijke groen structuren
- Handhaven bestaande Beukenhaag
- 1. Aanplant landschappelijke bomenrij (inheems 6 st.)
- 2. Aanplant Beukenhaag
- 3. Aanplant landschappelijke boomgroep (8 stuks)
- 4. Aanplant solitaire landschappelijke boom (inheems)
- 5. Aanplant van houtsingel (5-10 m breed)
- 6. Versterken van bestaande groenstructuur op perceelsgrens
- Nieuwe bebouwing

Betreft Landschappelijk inpassingsplan			
Locatie Huisakkerweg 12			
Plaats Nijnsel			
Figuur Ligging van de locatie met aanwezige- en toe te voegen landschapselementen			
Bestand P:\PROJECTEN\Nijnsel\Huisakkerweg 12\Landschappelijk inpassingsplan\Dossier\Tekeningen\Photoshop			
Bijlage 1	Versie	Formaat A3	<p>experts in bodem, ruimte en milieu</p> <p>Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel T 073-5477253 - E info@milon.nl AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND</p>
Project 20181593-2	Datum 26-10-2018	Schaal 1:500	
Getekend KvH	Gewijzigd		

Bijlage 2

Berekening fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap

Huisakkerweg 12, Nijnsel

20-11-2018



Zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Aanplant en beheer van landschapselementen

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Aantal	prijs	Normkosten (Stika) per eenheid	Kosten totaal aanplant	Kosten totaal beheer 10 jaar	totaal kosten kwaliteitsverbetering
<u>Landschapspakketten</u>									
L7 Knip- en scheerheg	Beukenhaag	Fagus sylvatica	125-150	1850	€ 2,35		€ 4.347,50	€ 5.724,60	€ 10.072,10
L8B Landschapsboom in bomenrij of boomgroep	Zomereik of andere inheemse boom	Quercus robur o.i.d.	18-20	18	€ 120,00		€ 2.160,00	€ 1.746,00	€ 3.906,00
L1A Hakhoutbosje	Gelderse roos	Viburnum opulus	40-60	74		€ 1,66	€ 122,84		€ 122,84
	Zwarte vlier	Sambucus nigra	40-60	55,5		€ 1,66	€ 92,13		€ 92,13
	Lijsterbes	Sorbus aucuparia	40-60	55,5		€ 1,66	€ 92,13		€ 92,13
	Hazelaar	Corylus avellana	40-60	74		€ 1,66	€ 122,84		€ 122,84
	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	40-60	74		€ 1,66	€ 122,84		€ 122,84
	Hulst	Ilex aquifolium	40-60	37		€ 1,66	€ 61,42	€ 428,83	€ 490,25

Totaal fysieke investering landschap € 15.021,13

Plankosten, zijnde 10% van de compensatie € 1.502,11

Totaal te compenseren € 16.490,00

Totaal bedrag compensatie € **16.523,24**

Openstaand bedrag te investeren in omgeving of groenfonds € -33,24