

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Ysselsteyn. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

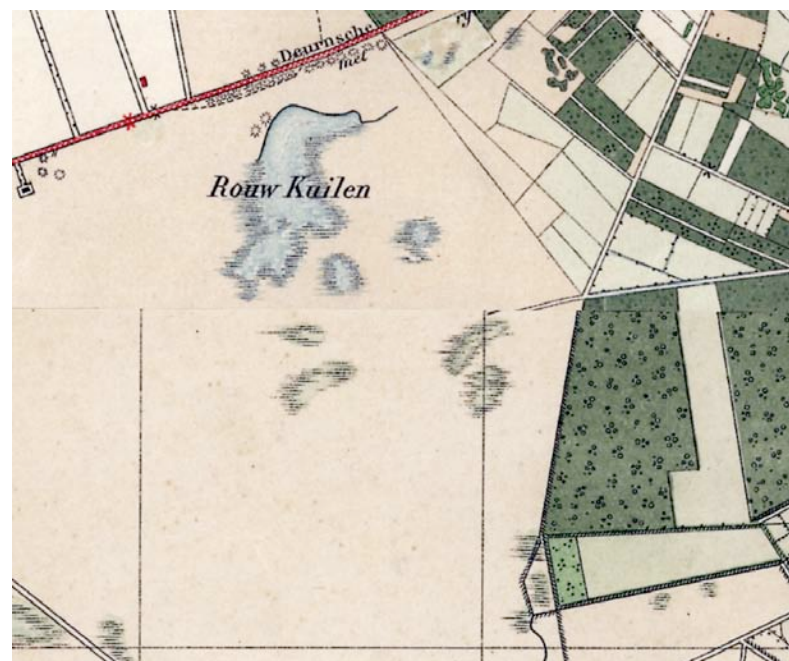
SITUATIE 1924

In 1924 werden het plangebied en zijn context nog als heide gekarteerd; ten noordoosten van het plangebied bevonden zich de Rouw Kuilen, aan de zuidoostkant van het plangebied bevond zich een moeras cq natte laagte. In zuidoostelijke richting bevond zich een gebied met broekbossen, in noordoostelijke richting bevonden zich percelen met akkerland en grasland. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1924 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

Karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heideontginning. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen of bomengroepen (noot, kastanje en eik) en hoogstamfruitbomen nabij de bebouwing,
- b) bomenrijen, groensingels, houtwallen of restbosjes aan de veldkanten.



uitsnede topografische kaart 1924



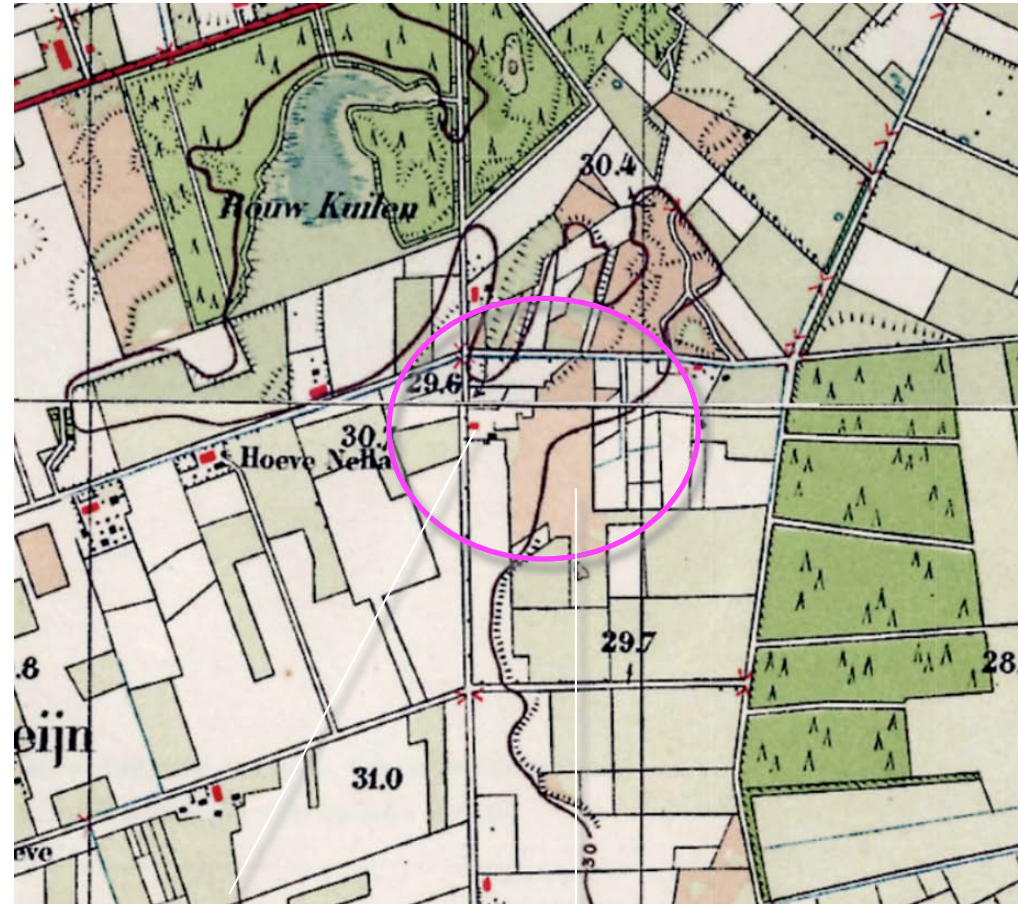
plangebied en context gekarteerd als heide

natte laagte aan de zuidkant

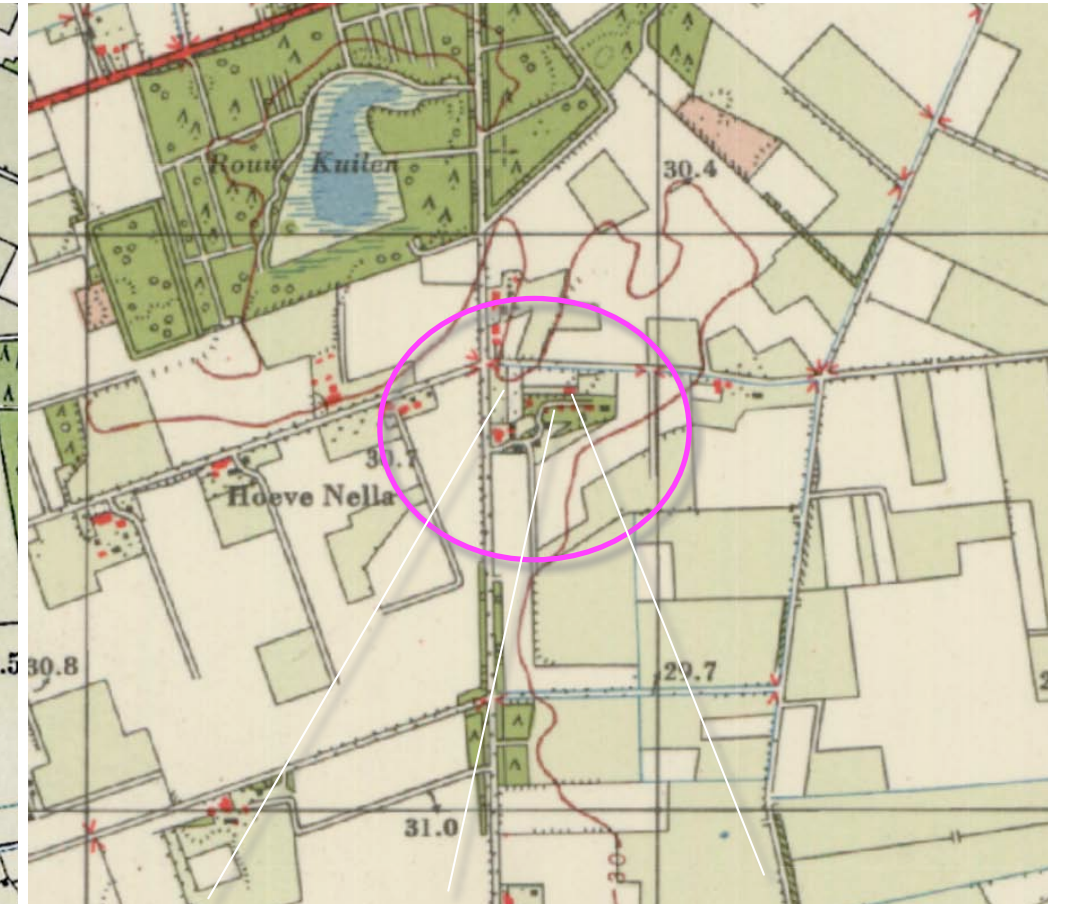
HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In de dertiger jaren werd het gebied ten noordoosten van Ysselsteyn grotendeels ontgonnen. In 1937 werd aan de westkant van het plangebied een bebouwing en akkerland aangetroffen. De oostkant werd nog grotendeels als heide gekarteerd. In de navolgende jaren werd dit stuk heide ontgonnen. De noordkant werd als akkerland en grasland in gebruik genomen. In het centrum van het plangebied werd een bosje aangeplant. In dat bosje bevonden zich kleinere stalletjes, aan de noordkant van het bosje werd een grotere stal gekarteerd. De zuidkant van het plangebied was als akkerland in gebruik. Zie de karteringen uit 1936 en 1958 rechtsboven.

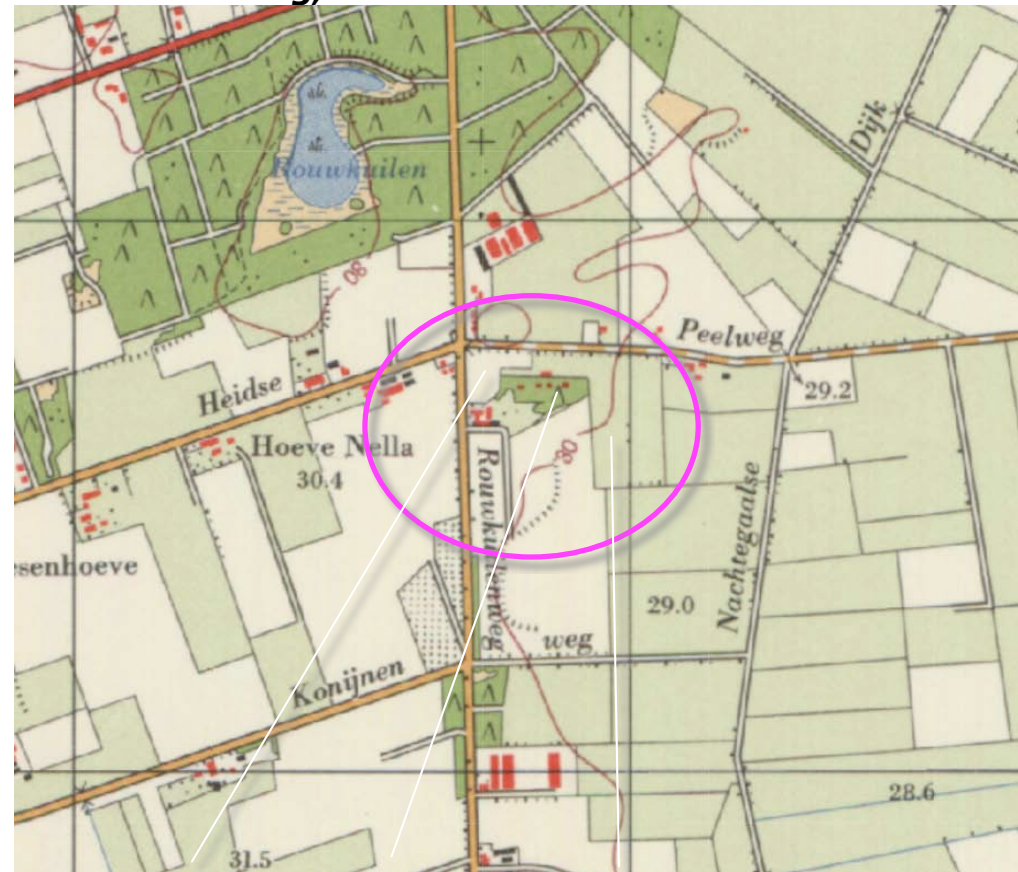
In de zestiger jaren werd de noordwestkant en de zuidoostkant van het plangebied overwegend als akkerland benut. Ten oosten van de hoeve werden grotere bebouwingen gerealiseerd. De kleinere stalletjes in het bosje werden verwijderd. Het bosje in het centrum van het plangebied werd kleiner. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1967 en 1978 rechtsonder.



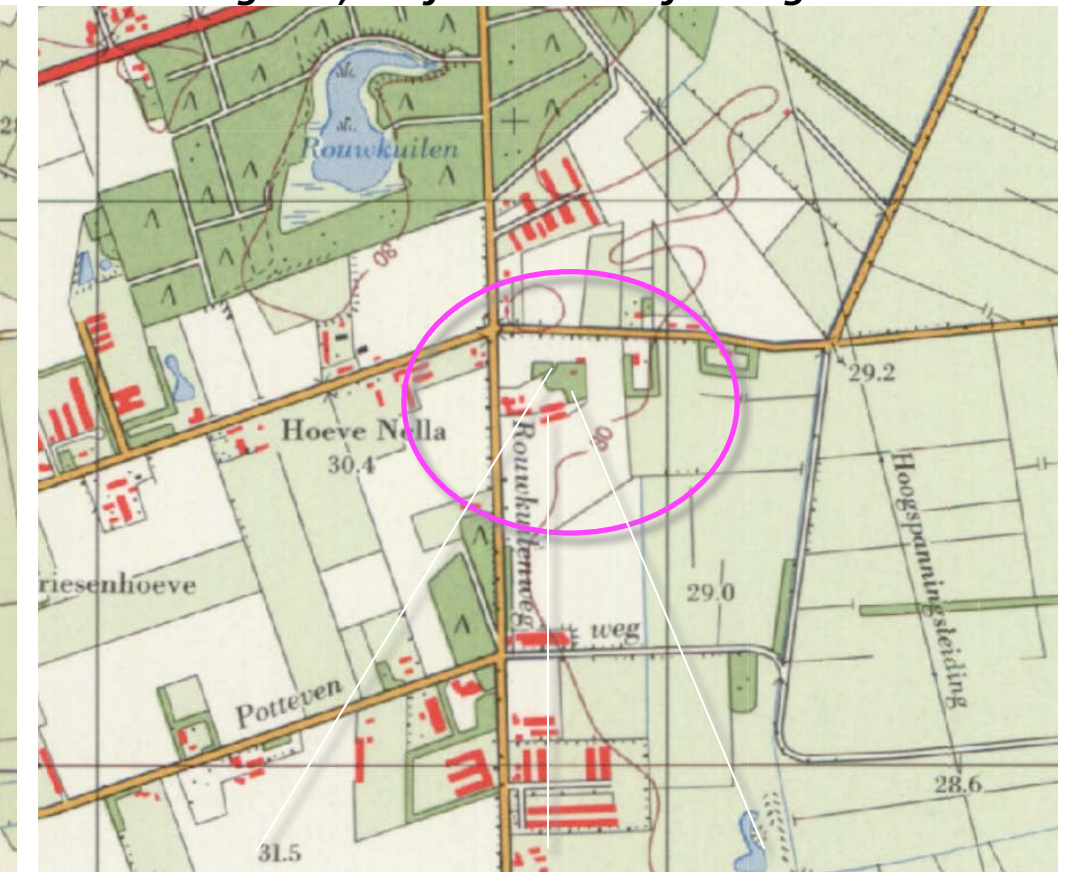
1936 bebouwing, akkerland en heide



1958 boomgaard, bosje met stalletjes en grotere stal



1967 akkerland, bosje en grasland



1978 bosje kleiner, nieuwe gebouwen, stalletjes weg

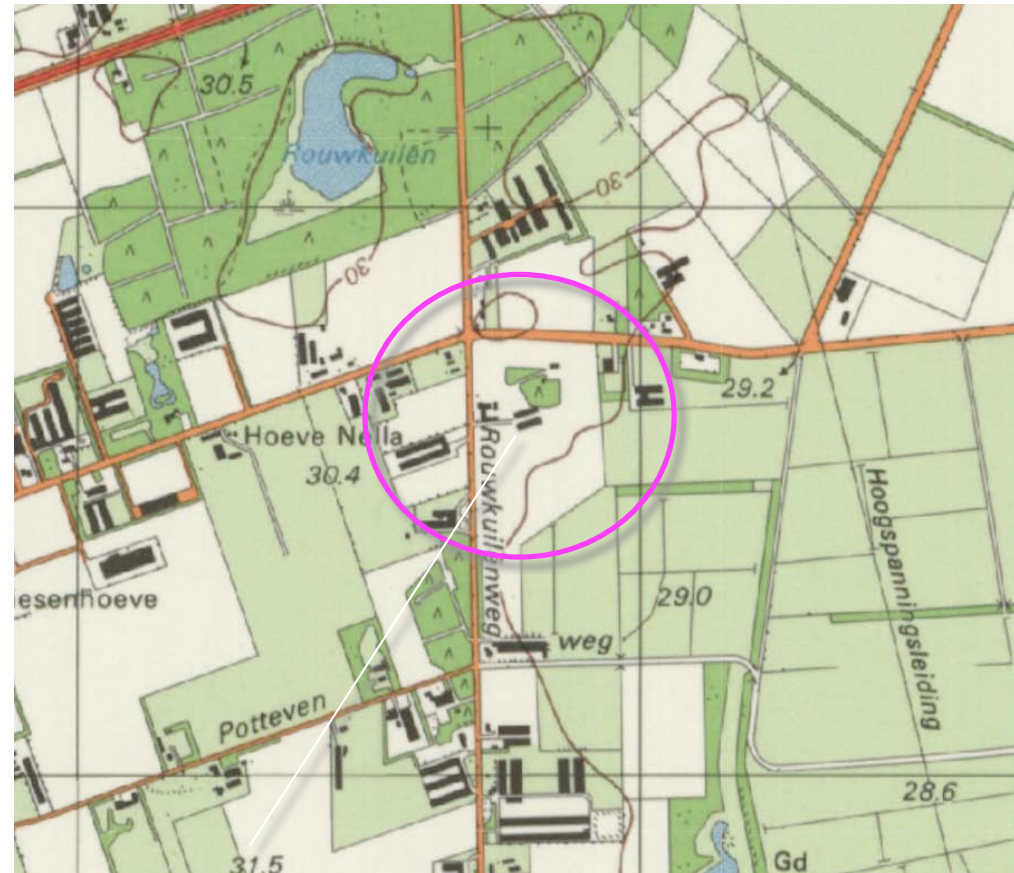
HISTORISCHE SCHETS DEEL 2

In de tachtiger jaren wordt het plangebied in zijn geheel als akkerland gekarteerd. In 1987 wordt de noordkant als grasland en de zuidkant als akkerland gekarteerd. Het bosje wordt in 1998 beduidend kleiner gekarteerd. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1987 en 1998 rechtsboven.

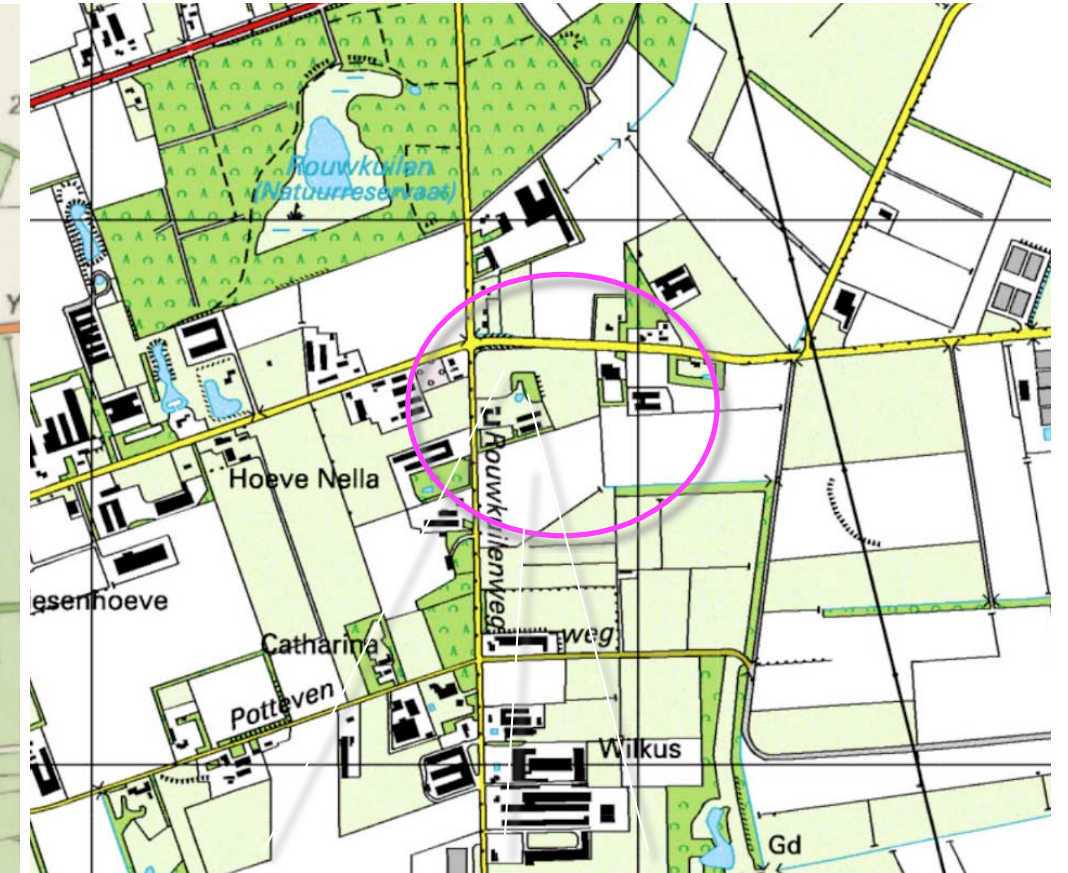
In de navolgende decennia worden twee bedrijfsgebouwen met bijbehorende infiltratievoorziening aan de noordkant van het plangebied gerealiseerd. Aan de westkant wordt een tweede bedrijfswoning gerealiseerd. Aan de oostkant worden verhardingen uitgebreid. Zie de karteringen uit 2011 en 2013 rechtsonder.

conclusie

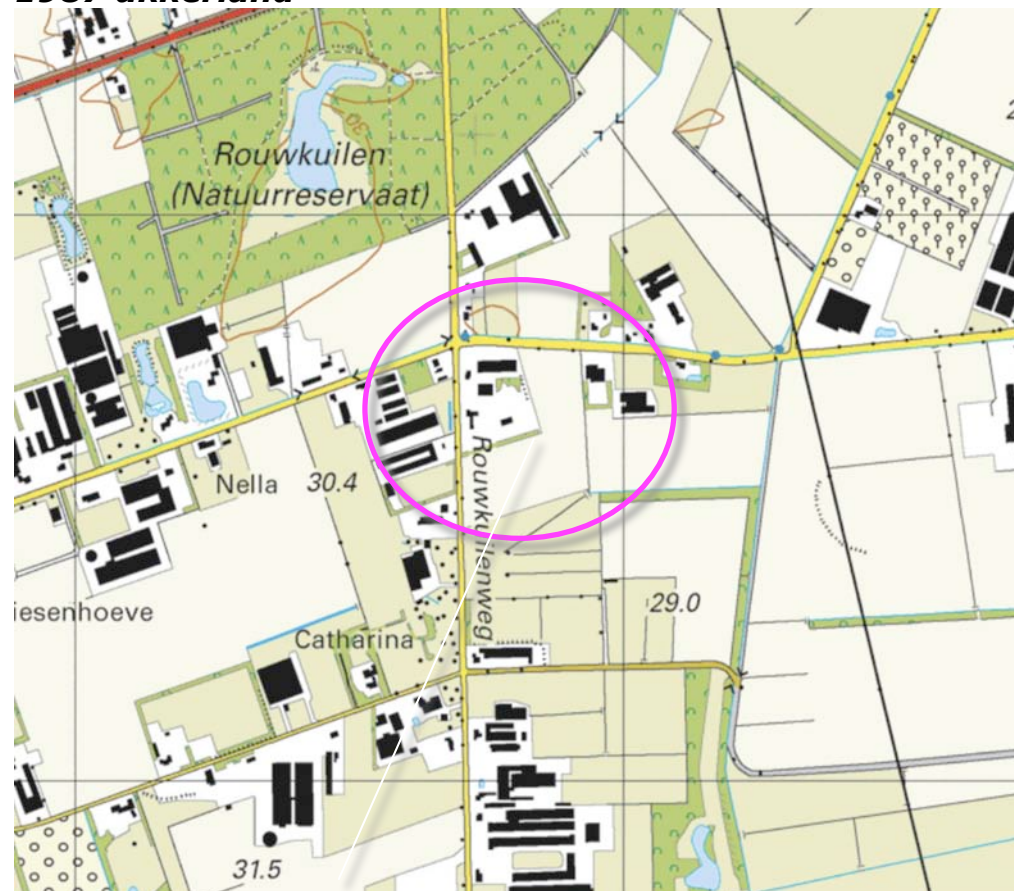
Het plangebied werd in de dertiger jaren ontgonnen; in 1936 wordt voor het eerst bebouwing gekarteerd. In de decennia na de 2e wereldoorlog wordt het benut als akkerland en grasland. In het centrum wordt een bosje aangeplant en daarin worden kleinere stalletjes gerealiseerd. Tegen het einde van de 20ste eeuw zijn de stalletjes verdwenen en is het bosje deels gerooid. In de zeventiger jaren worden twee loodsen aan de zuidkant gerealiseerd. In de 21ste eeuw worden twee grotere loodsen en een infiltratievoorziening aan de noordkant gerealiseerd en wordt de erfverharding in oostelijke richting uitgebreid.



1987 akkerland



1998 grasland en akkerland, bosje kleiner



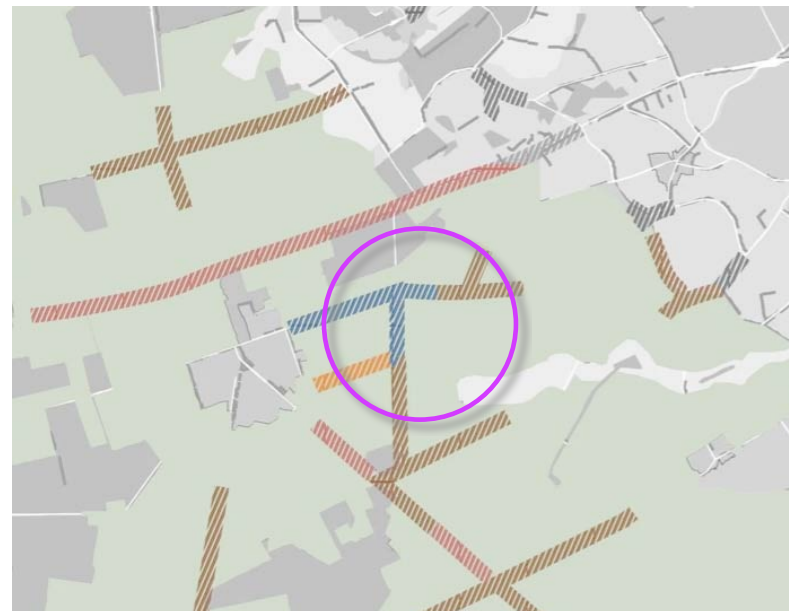
2011 loodsen aan de noordkant bijgebouwd



2013 tweede loods en infiltratievijver

RUIMTELIJK KWALITEITSKADER VENRAY

In het kwaliteitskader Venray wordt het plangebied gerangschikt in de zone jonge ontginningen. Het is gelegen in een gemengd (blauw gearceerd) bebouwingslint. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder en inzets met nagestreefde doelen rechts.



Legenda

- Jonge ontginningsgebieden
- Huidig gemengd perspectief wonen, kleinschalige bedrijvigheid, recreatie
- Agrarisch cluster met perspectief
- Huidig gemengd, perspectief (niet-agrarische) bedrijvigheid groter dan 500m2
- Overwegend wonen perspectief wonen

uitsnede overzichtskaart kwaliteitskader

Uitstraling landschap

- Behouden van het open en wijde karakter, waarbij de bossen de achtergrond van dit open landschap vormen.
- In stand houden van de rechtlijnige en geordende verkaveling.
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals ontginningsassen en zandpaden.
- Laanbeplanting versterken langs alle wegen, bij voorkeur door deze aan weerszijden te beplanten.
- De schaalgrootte van het landschap en bijbehorende zichtlijnen blijven behouden.
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuur-ontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, krui-denrijke randen en bermen, bloemrijk grasland of poelen.
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing, ontstenen van het landschap.
- Daar waar akkers grenzen aan bosranden, kunnen deze randen versterkt worden door middel van bosmantel/zoom vegetatie.

Uitstraling erf en bebouwing

- Het "erf" heeft een groene robuuste uitstraling waarbij de schaal en korrelgrootte passend zijn bij de ontginningslinten in het landschap.
- Hierbij mag de bebouwing wel zichtbaar zijn, maar is deze met robuuste beplanting ingepast in het open landschap.
- Altijd een stevige beplanting toevoegen van singels en hagen aan weerszijden van de langsgevels van de bebouwing rondom het erf.
- Het levert hierdoor een bijdrage aan de beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen aan de randen van het ontginningslandschap.
- Schuren en grote bedrijfsgebouwen hebben zadeldaken, hoofdgebouw heeft een kap.
- Kleurstelling is passend in het landschap en sluit aan bij de kleuren van de gebouwen in de omgeving.
- Maak gebruik van gebiedseigen beplanting.
- Woonfunctie aan voorzijde van het erf.
- Bedrijfsmatige functies naast of achter de kopgevel van de woning.
- Eenduidige situering van de bedrijfs-bebouwing (in dezelfde richting gelegen).
- Compacte erfindeling.
- Bebouwing sluit aan bij streekeigen architectuur.
- Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- Materialisering: haal inspiratie uit lokale materialen of pas nieuwe toe die in harmonie zijn met het bestaande. Eenvoud en harmonie zijn de sleutelwoorden.
- Bebouwing staat altijd op enige afstand van de ontsluitingsweg zodat er een groen en representatief voorerf/voortuin gecreëerd kan worden.
- Welstandscriteria Buitengebied

Uitgangspunten betreffende erf en landschap RKKV

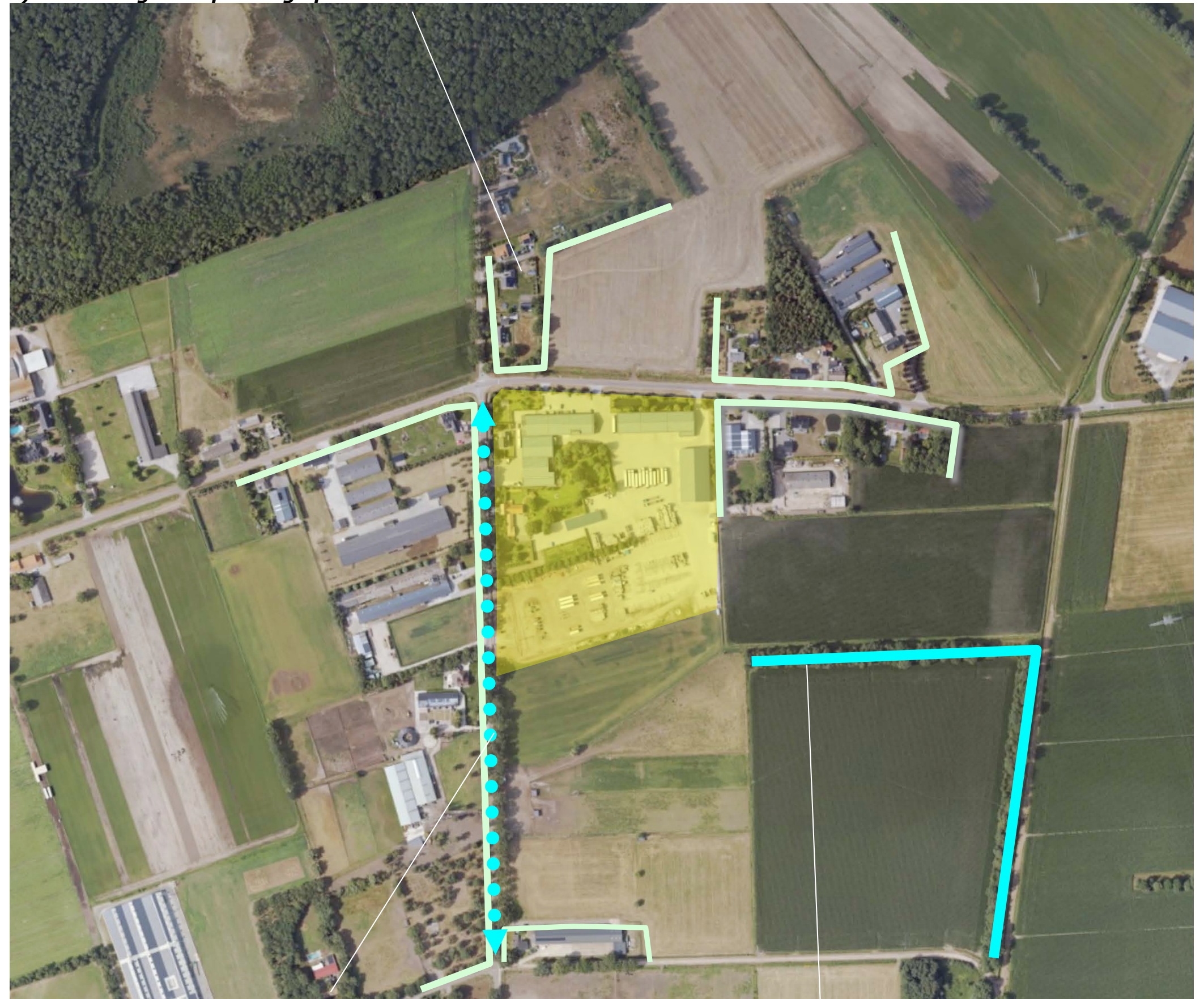
HUIDIGE RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- de bomenrijen langs de Rouwkuilenweg,
- de groensingels in het open veld ten zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

a) bebouwing en beplanting op buurerven



b) bomenrijen langs de Rouwkuilenweg

c) groensingels ten zuidoosten van het plangebied

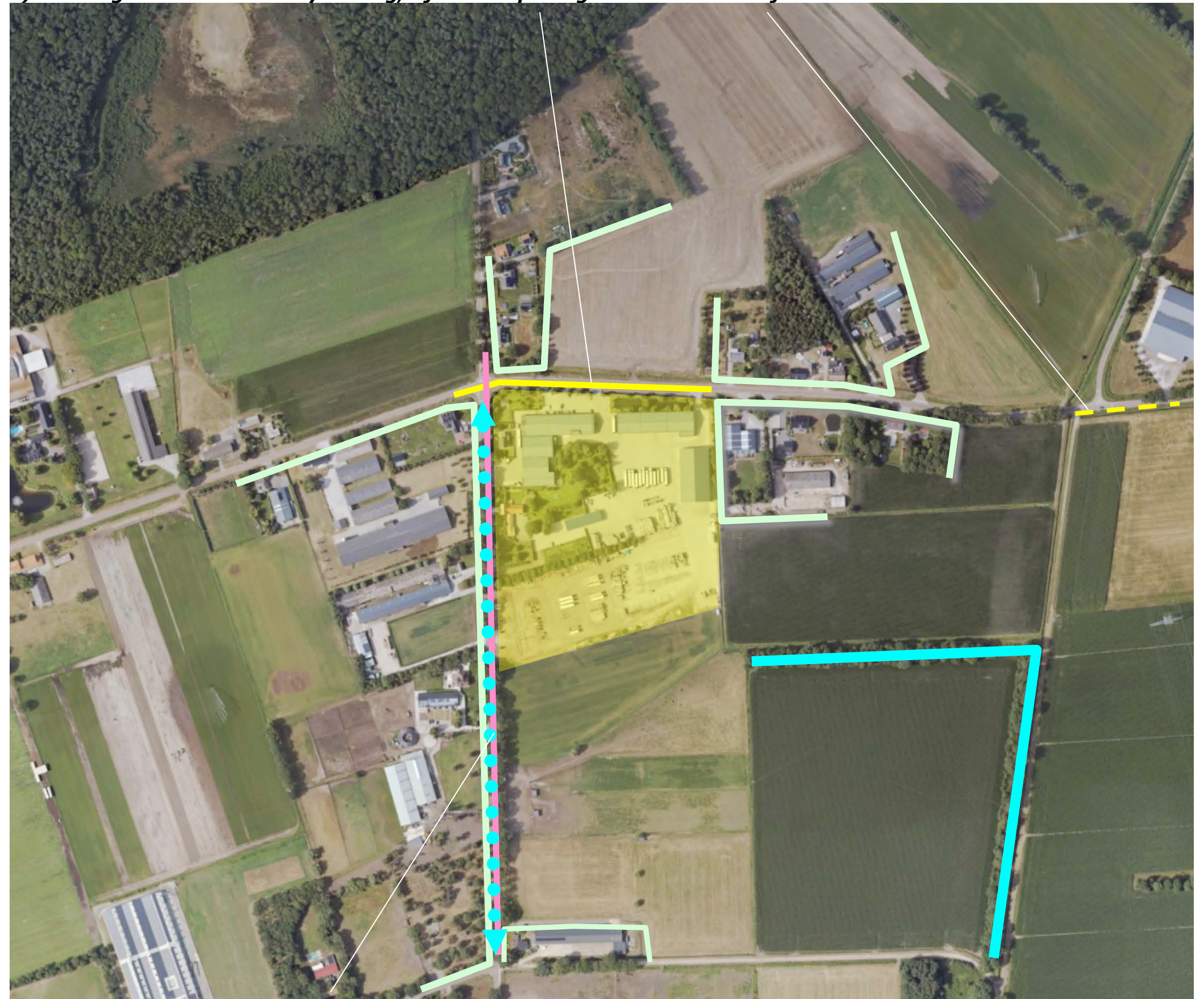
3D BELEVING

Het plangebied is gelegen in een sterker verdicht landschap; het is enerzijds prominent enerzijds verscholen gesitueerd. Het wordt in esentie waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen wegen de Ysselsteynseweg en de Rouwkuilenweg;

- a) Vanaf de Rouwkuilenweg is een zicht op de zuidkant in de benadering en op de westkant tijdens de passage mogelijk.
- b) Vanaf de Ysselsteynseweg is een kortdurende zicht op een deel van de oostkant mogelijk in een doorkijk en toont zich de noordkant tijdens de passage.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

a) beleving vanaf de Ysselsteynseweg, tijdens de passage en in een doorkijk



b) beleving in de benadering en tijdens de passage vanaf de Rouwkuilenweg

3D BEELDEN YSSELSTEYNSEWEG

- 1) Vanaf de Ysselsteynseweg komend uit het oosten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op een buurerf. Na de passage hiervan is een kortdurende doorkijk op een deel van de oostkant mogelijk.
- 2) Nabij het plangebied toont zich de noordkant; hagen en bomen vormen een stevig groen kader.
- 3) Vanaf de kruising met de Rouwkuilenweg is een zicht op de noordkant mogelijk; hagen en bomen kleuren het beeld.



Standplaats fotograaf



1) Komen uit het oosten, zicht op een deel van het plangebied in een doorkijk



2) Komend uit het oosten, nabij het plangebied; hagen en bomen vormen een krachtig groen kader



3) Ter hoogte kruising met Rouwkuilenweg, in oostelijke richting kijkend; hagen en bomen kleuren het beeld

3D BEELDEN ROUWKUILENWEG

- 1) Vanaf de Rouwkuilenweg komend uit het zuiden is in principe gedurende langere tijd een zicht op de zuidkant van het plangebied mogelijk; de bomen in de berm van de weg beperken het zicht.
- 2) Nabij het plangebied wordt de bomenrij onderbroken en is een zicht op de zuidkant en westkant van het plangebied mogelijk.
- 3) Ter hoogte van het plangebied toont zich de westkant tijdens de passage uit de nabijheid; het beeld wordt hierbij grotendeels bepaald door beplantingselementen.
- 4) Komend over de Rouwkuilenweg uit het noorden is een langer durend zicht op de westkant mogelijk; hagen en bomen bepalen het beeld.



Standplaats fotograaf

conclusie

De noordkant en de westkant van het plangebied worden waargenomen uit de nabijheid tijdens de passage; hagen, bomen en andere beplantingselementen kleuren het beeld. Vanaf de Rouwkuilenweg, komend uit het zuiden is een zicht op de zuidkant mogelijk. Vanaf de Ysselsteynseweg komend uit het oosten is gedurende enige tijd een zicht op een deel van de oostkant mogelijk.



1) Komend uit het zuiden; de bomen in de berm van de weg beperken het zicht



2) Nabij het plangebied is de bomenrij onderbroken, toont zich de zuidkant en de westkant



3) ter hoogte van het plangebied toont zich de westkant; opgaande beplanting bepaalt het beeld



4) komend uit het noorden; zicht op de westkant; hagen en bomen bepalen het beeld

PLANGEBIED - 1:2000

Het plangebied omvat perceel 1377, 2074, 2075, 2133, 2369, 2370 en delen van 2712 gelegen in de sectie N van de kadastrale gemeente Venray. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a) de bedrijfswoningen met bijbehorende tuinhuisjes aan de westkant,
- b) twee grotere, na 2000 gebouwde loodsen aan de noordkant,
- c) een bedrijfsruimte (werkplaats) en loods ten zuiden hiervan,
- d) een recent gebouwde loods aan de oostkant van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bedrijfswoningen en tuinhuisjes

b) twee grotere loodsen



c) bedrijfsruimte en loods

d) recent gebouwde loods

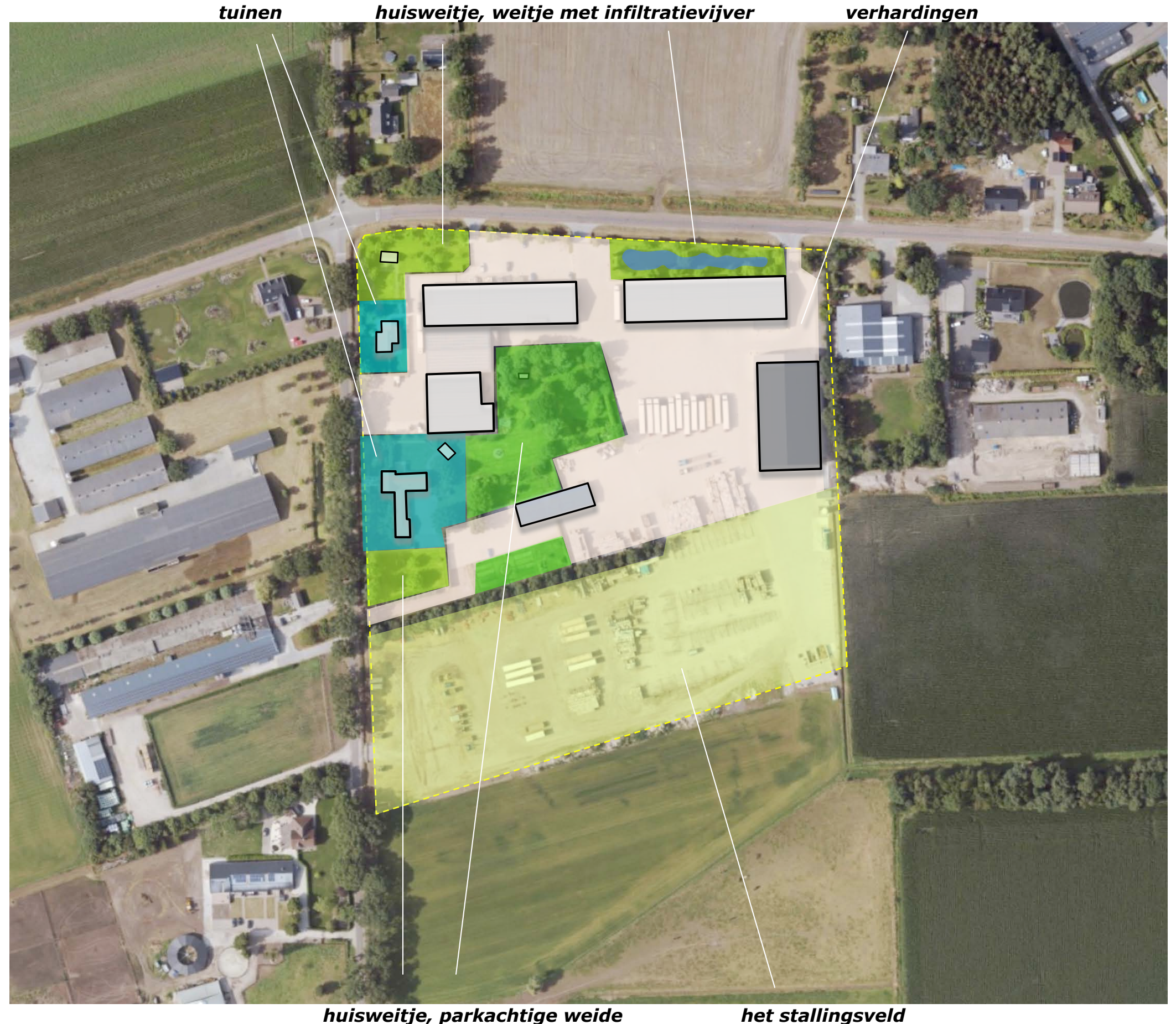
ZONERING & ONTSLUITING

De ruimte rond de bedrijfswoningen is in gebruik als tuin. Ten noorden en ten zuiden van de bedrijfswoningen en ten noorden van de loods aan de oostkant bevinden zich kleine huisweitjes.

Ten oosten van de zuidelijke bedrijfswoning is (ter hoogte van het voormalige bosje) een parkachtig ingerichte weide gelegen. In het weilje ten noorden de loods aan de oostkant is een infiltratievijver gerealiseerd.

Het plangebied wordt ontsloten via inritten aan de Ysselsteynseweg en de Rouwkuilenweg. De transportbewegingen van en naar het bedrijf worden afgewikkeld via de Ysselsteynseweg. De inritten aan de Rouwkuilenweg worden alleen in geval van nood of onvoorziene omstandigheden gebruikt.

De ruimte rond de loodsen aan de noordkant en ten westen van de recenter gebouwde loods is grotendeels verhard. Het zuidelijk deel van het plangebied is momenteel in gebruik als 'stallingsveld'; in dit gebied worden vaak materialen of machines gestald. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- a) siergroen in de tuinen, hagen (haagbeuk) en bomen (noot, els, linde, haagbeuk, es en wilg) rond de tuinen en op de huisweides aan de noordkant,
- b) een groensingel (inheemse struikvormers en bomen) en een strook met siergroen aan de oostkant,
- c) bomengroepen en solitaire bomen (eik, noot, kastanje, esdoorn, vliegden) op de huisweide aan de zuidkant van de meest zuidelijk gelegen bedrijfswoning en op de parkweide in het centrum van het plangebied.
- d) een groensingel (bestaande uit inheemse struiken en een goed ontwikkelde boomlaag) en een bomenrij (treurwilgen) aan de zuidkant van het huidige bebouwde erf.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De aangetroffen beplanting sluit (met uitzondering van de als siersortiment te rangschikken treurwilgen) aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.

a) hagen en bomen rond de tuinen en op de huisweijtjes en rond de poel

b) groensingel en siergroen



c) bomen op de huisweide en de parkachtige weide

d) groensingels en bomenrij

ONTWIKKELING

Het gebied ten zuidoosten van het huidige bebouwde erf wordt regelmatig benut voor het stallen van werktuigen of materieel. De ondergrond van dit als stallingsveld te kenschetsen gebied zal daartoe worden gestabiliseerd en geprofileerd. De werktuigen en het materieel dat wordt gestald betreft hoofdzakelijk regenhaspels. Deze zijn 300-400 cm hoog. Naast het stallen van werktuigen en materieel zal het terrein worden gebruikt voor het gereed maken en klaar zetten van het gereed product (boomkwekerijproducten zoals coniferen en sierheesters). Zie de markering in de luchtfoto rechts.



te stabiliseren en profileren stallingsveld

ROOIEN EN INFILTRATIE

Het stallingsveld wordt in principe ontsloten via het ten noorden gelegen verharde erf. Aan de westkant, aan de Rouwkuilenweg zal een aanwezige inrit (conform het huidige gebruik) worden gebruikt als nooduitgang.

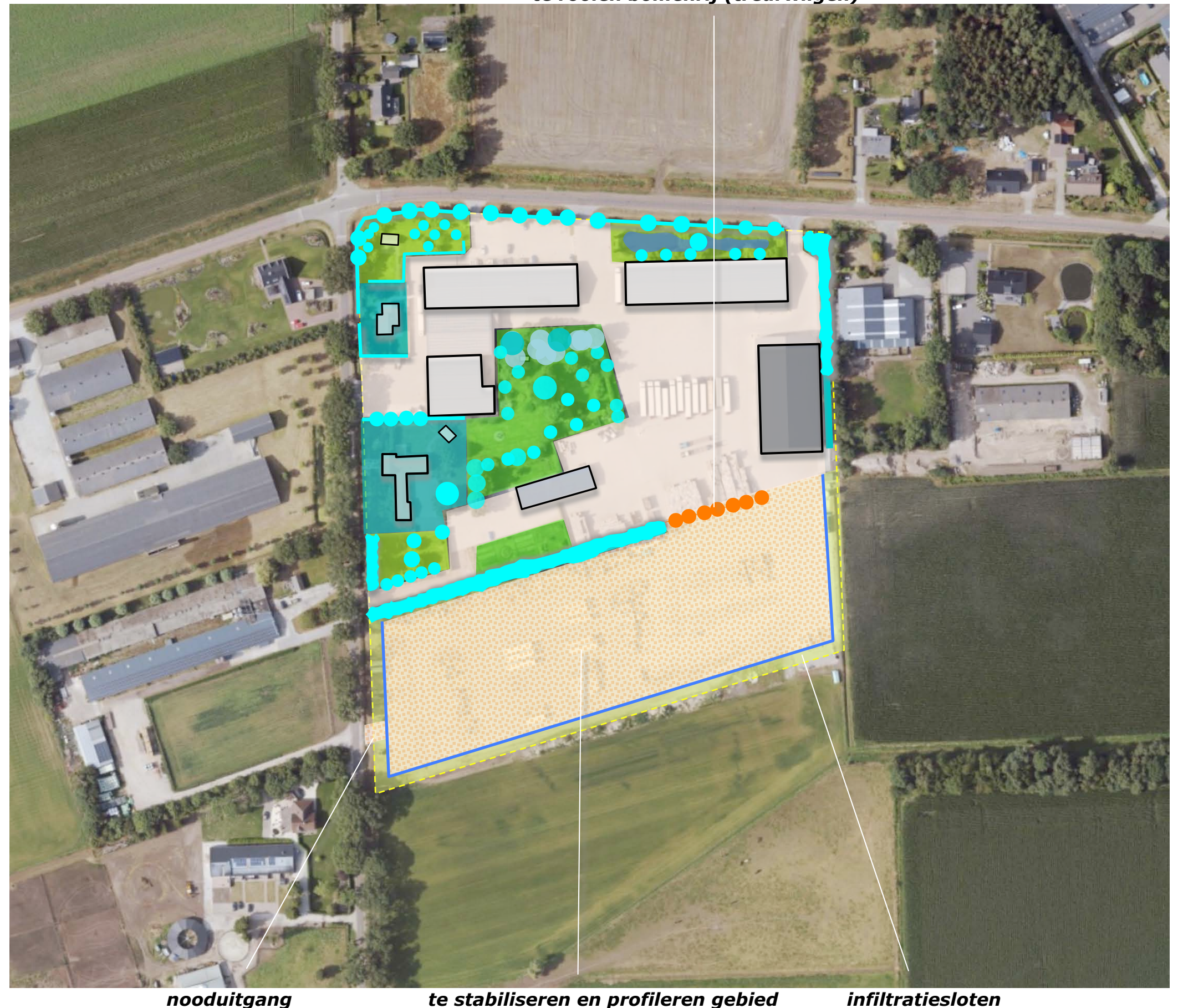
rooien

De bomenrij bestaande uit treurwilgen zal worden gerooid en zo mogelijk elders worden hergebruikt.

infiltratie

Het hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in aan de rand gelegen zaksloten. Zie de markering in de luchtfoto rechts.

te rooien bomenrij (treurwilgen)



CONCLUSIES - CONCEPT

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heideontginning. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- geschoren hagen, solitaire bomen of bomengroepen (noot, kastanje en eik) en hoogstamfruitbomen nabij de bebouwing,
- bomenrijen, groensingels, houtwallen of restbosjes aan de veldkanten.

Het plangebied werd in de dertiger jaren ontgonnen; in 1936 wordt voor het eerst bebouwing gekarteerd. In de decennia na de 2e wereldoorlog wordt het benut als akkerland en grasland. In het centrum van het plangebied bevindt zich een bosje. Tegen het einde van de 20ste eeuw zijn de stalletjes verdwenen en is het bosje grotendeels gerooid. In de zeventiger jaren worden twee loodsen aan de zuidkant gerealiseerd. In de 21ste eeuw worden twee grotere loodsen aan de noordkant en een loods aan de oostkant gerealiseerd en wordt de erfverharding in oostelijke richting uitgebreid.

De noordkant en de westkant van het plangebied worden waargenomen uit de nabijheid tijdens de passage; hagen, bomen en struweel kleuren het beeld. Vanaf de Rouwkuilenweg, komend uit het zuiden is een zicht op de zuidkant mogelijk. Vanaf de Ysselsteynseweg komend uit het oosten is een zicht op een deel van de oostkant mogelijk.

De aangetroffen beplanting levert een krachtige gebiedseigen inpassing. De beplanting verkeert in goede conditie.

Het gebied ten zuidoosten van het huidige bebouwde erf is van betekenis voor het stallen van werktuigen of materieel. De ondergrond zal worden gestabiliseerd en geprofileerd. De werktuigen en het materieel dat wordt gestald betreft hoofdzakelijk regenhaspels. Deze zijn 300-400 cm hoog. Het terrein zal tevens worden gebruikt voor gereed maken en klaar zetten van het gereed product (boomkwekerijproducten zoals coniferen en sierheesters). De ondergrond van deze strook zal daartoe worden gestabiliseerd en geprofileerd. Het hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren aan de rand gelegen zaksloten.

Bovenstaande voerde naar het rechts verwoorde en verbeelde concept.

INPASSING

- omzomen van het 'stallingsveld' met een robuuste strook struweel,
- aanplant bomen langs de Rouwkuilenweg.

KWALITEITSBIJDRAGES

- poel en broekbosje in oude laagte, ten zuidoosten van het plangebied,
- aanplant van 'droog' bos ten westen hiervan.

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond hiervan de realisatie van navolgende elementen;

- S1 een strook struweel,
- B1 een bomenrij,
- S2 een broekbosje,
- P1 een poel,
- KG1 kruidenrijk grasland,
- S3 een bos.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts, de plantlijst en de richtlijnen aanleg en beheer op de navolgende pagina.

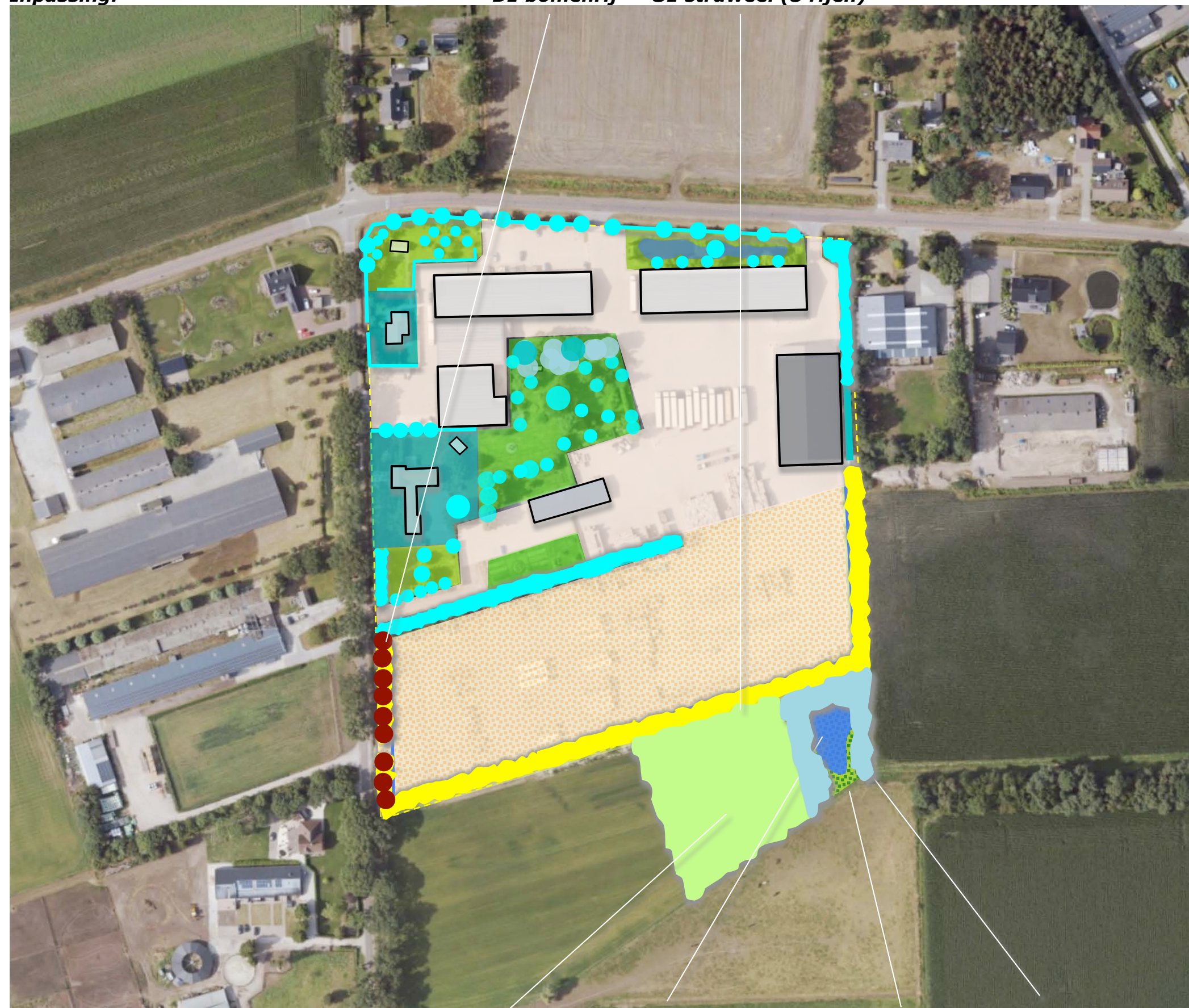
inpassing / kwaliteitsbijdrage

De elementen S1 en B1 zijn van betekenis voor de inpassing. De elementen S2, S3, KG1 en P1 betreffen kwaliteitsbijdrages.

Inpassing:

B1 bomenrij

S1 struweel (3 rijen)



Kwaliteitsbijdrages:

S3 bos

P1 poel

KG1 kruidenrijk grasland

S2 broekbosje

PLANTLIJST

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in het overzicht rechts.

richtlijnen aanleg en beheer

S1 Het struweel is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. An de zuidkant bestaat het struweel uit drie rijen, aan de oost- en westkant uit minstens twee rijen. Het struweel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% - in de lengte te verdelen - worden afgezet.

B1 De bomenrij is aan te planten in de omvang 20/24 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm. Het aanlegbeheer (o.a. water geven) zal worden uitgevoerd in het kader van voorliggende planvorming. Het beheer zal vanaf jaar 3 worden overgenomen door de gemeente.

S2 Het broekbosje is te realiseren middels de aanplant van minstens 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselingsplantverband van 100x100 cm. Het bosje mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgeslagen.

KG1 Het kruidenrijk grasland zal 1x per jaar, na 15 augustus worden uitgemaaid. Het maaisel zal worden afgevoerd.

S3 Het bos is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. De struikvormers mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. De boomvormers worden in fases van 10-12 jaar gedund. De afstand tussen de bomen neemt daarbij toe van 300 naar 450 en 600 cm. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

KG1 Betreffende het kruidenrijk grasland wordt voorgesteld gebruik te maken van mengsel 500 Van Pleijboza.

Code		B1	S1	S2	S3
Omvang bij aanplant		20/24	80/100	80/100	80/100
Plantverband		nvt	150x150	100x100	150x150
Omvang van het element		10 st	2260 m2	1185 m2	4500 m2
Acer campestre	veldesdoorn		75		50
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els		100	125	150
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		150	150	200
Betula pendula	ruwe berk			100	150
Betula pubescens	zachte berk			100	75
Carpinus betulus	haagbeuk				
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		80	35	100
Corylus avellana	hazelaar		100	150	200
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk				
Fraxinus excelsior	es				125
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster		100		
Ilex aquifolium	hulst		50		50
Hedera helix 'hibernica'	klimop				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers			75	100
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik	10			
Quercus robur	zomereik			50	200
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom		100		200
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egellantier roos				
Sambucus nigra	gewone vlier				
Salix alba	schietwilg			25	75
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg				
Salix cinerea	grauwe wilg			75	
Salix fragilis	kraakwilg			75	
Sorbus aucuparia	lijsterbes			50	125
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos		135	175	200
Totaal		10	890	1185	2000

INVESTERING IN GROEN

De uitbreiding van het plangebied is ongeveer 17300 m² groot. De gemeente Venray heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan als een kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd met een waarde van 5 euro per m² uitbreiding. De omvang van de kwaliteitsverbetering bedraagt in het voorliggende geval derhalve 86.500 euro. Initiatiefnemer wil deze kwaliteitsverbetering op eigen terrein realiseren door de landschappelijke inpassing uit te breiden met de aanleg van een bos en een broekbosje met een poel en kruidenrijk grasland.

raming

De investering in groen is (inclusief het onderhoud tot en met jaar 10 en de afwaardering van de grond) geraamd op 88.407 euro. Zie het overzicht rechts.

	Eenheid	Prijs/eenheid	Hoeveelheid	Subtotaal	Totaal
AANLEG					
Realiseren bosje S2 (plantgoed+arbeid+boombeschermer)	st	5,5	1185	6.517,50	
Realiseren bos S3 (plantgoed+arbeid+boombeschermer)	st	5	2000	10.000,00	
Aanleg poel (incl. vergunningen en onderzoeken)	st	4000	1	4.000,00	
Aanleg kruidenrijk grasland KG1	m ²	5	185	925,00	
SUBTOTAAL 1					21.442,50
BEHEER t/m jaar 10					
Onderhoud van het bosje S2	m ²	3	1185	3.555,00	
Onderhoud van het bos S3 (eerste jaren onkruid maaien)	m ²	0,5	4500	2.250,00	
Uitbaggeren poel (inclusief afvoer bagger en slib)	m ²	3500	1	3.500,00	
Jaarlijks maaien en afvoeren grasland KG1	m ²	17,5	185	3.237,50	
SUBTOTAAL 2					12.542,50
PLANKOSTEN 10% van aanleg + beheer					
				3.398,50	
ONVOORZIEN 10% van aanleg + beheer					
				3.398,50	
SUBTOTAAL 3					6.797,00
Afwaardering grond S2+S3+poel+KG1	m ²	7,5	6350	47.625,00	
SUBTOTAAL 4					47.625,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					88.407,00

Uitgangspunten:

Oppervlakte bosje S2	m ²	1185
Oppervlakte bos S3	m ²	4500
Oppervlakte poel	m ²	480
Oppervlakte kruidenrijk grasland KG1	m ²	185
Totaal	m²	6350