

Landschappelijk inpassingsplan

- Veldhovenseweg 3, Knegsel



Auteur

Orbis
Moorland 4
5688 GA Oirschot
0499 21 91 24

Contactpersoon

Hester Berns
Hester@orbis.nl
06 86 81 00 03



Datum: 6 maart 2023

Versie: 1

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Voorgeschiedenis	4
1.2	Leeswijzer	4
2.	Beschrijving huidige situatie	5
2.1	Beschrijving omgeving	5
3.	Landschappelijke inpassing	9
3.1	Inrichtingsplan	10
3.2	Landschapselementen	10
3.3	Ecologische waarden landschappelijke inpassing	12
4.	Kostenraming	13
	<i>Bijlage 1</i> Landschappelijke investering	15

1. Inleiding

Dit landschappelijke inpassingsplan met bijbehorende inrichtingsschets in bijlage 1 dient ter onderbouwing van de landschappelijke kwaliteitsverbetering voor de ontwikkeling van perceel M434 en M223 aan de Veldhovenseweg 3 te Knegsel.

1.1 Voorgeschiedenis

De initiatiefnemer heeft in januari 2023 aan Orbis gevraagd om een landschappelijk inpassingsplan te maken voor de Veldhovenseweg 3 in Knegsel. In januari 2023 is er een bezoek en overleg geweest met de initiatiefnemer en Orbis. Tijdens dit locatiebezoek zijn de wensen van de initiatiefnemer besproken en zijn de kaders gesteld waaraan de geplande ontwikkeling moet voldoen.

Het perceel M434 en M223 aan de Veldhovenseweg 3 te Knegsel ondergaat een aantal veranderingen in de toekomst. Zo wordt het bestaande huis gerenoveerd, worden er twee nieuwe huizen gebouwd en wordt de paardenstal afgebroken. Ook verdwijnt de vergunning om een groot aantal paarden te houden. Het afbreken van de stal weegt niet op in waarde tegen het bouwen van de huizen en om deze reden is er een kwalitatieve verplichting tot stand gekomen. In dit landschappelijk inpassingsplan wordt uitgewerkt hoe het bedrag van de kwalitatieve verbetering wordt gecompenseerd.

Het doel van het landschappelijke inpassingsplan is om de woonomgeving voor mens en dier te verbeteren door natuurelementen aan te leggen en hiermee een deel van de verplichte natuurcompensatie in te passen. Het verplichte compensatiebedrag is dermate hoog dat het niet zal lukken om dit compleet te compenseren met aanleg van nieuwe natuur. Om deze reden zal ook een deel van het bedrag worden gedoneerd aan een natuurfonds.

Van Santvoord advies heeft berekend dat de verplichte compensatie van de huizenbouw en renovatie 312.000 euro bedraagt. Het afbreken van de paardenstal levert 174.027 euro in compensatiewaarde op waardoor er nog een bedrag van € 137.973 geïnvesteerd dient te worden in de kwalitatieve verbetering. Dit landschappelijk inpassingsplan dient ter onderbouwing van deze landschappelijke kwaliteitsverbetering.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van het landschappelijk inpassingsplan beschrijft de huidige situatie. Met kaartbeelden wordt de situatie ter plaatse toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie op het perceel. De landschappelijke inpassing wordt beschreven aan de hand van een beschrijving van de verschillende landschapselementen (inrichting). Hierbij wordt ook ingegaan op het beheer en onderhoud van deze elementen. Hoofdstuk 4 geeft tot slot de uitgewerkte kostenraming weer.

2. Beschrijving huidige situatie

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige situatie. Allereerst wordt de omgeving van het plangebied beschreven. Hierna volgt een meer gedetailleerde beschrijving van het plangebied zelf.

2.1 Beschrijving omgeving

De omgeving

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit agrarische gronden, kruiden en faunarijk grasland en boerderijen. Op 500 meter ten noorden en ten zuiden van het plangebied ligt NNB bosgebied. Het noordelijke bos ligt verbonden met het plangebied via NNB kruiden- en faunarijke graslanden die direct aangrenzend zijn in het noordoosten van het plangebied.

Het plangebied ligt in de gemeente Eersel en bestaat uit twee kadastrale percelen, deze zijn in tabel 1 opgenomen.

Tabel 1: Percelen betrokken bij ontwikkeling

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte (m ²)
Eersel	M	434	10183
Eersel	M	223	33850

Het plangebied ligt aan de Veldhovenseweg 3 in Knegsel. Op afbeelding 1 is het plangebied rood omkaderd op een topografische kaart. Op afbeelding 2 is het plangebied rood omkaderd op een luchtfoto van de omgeving.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in de omgeving



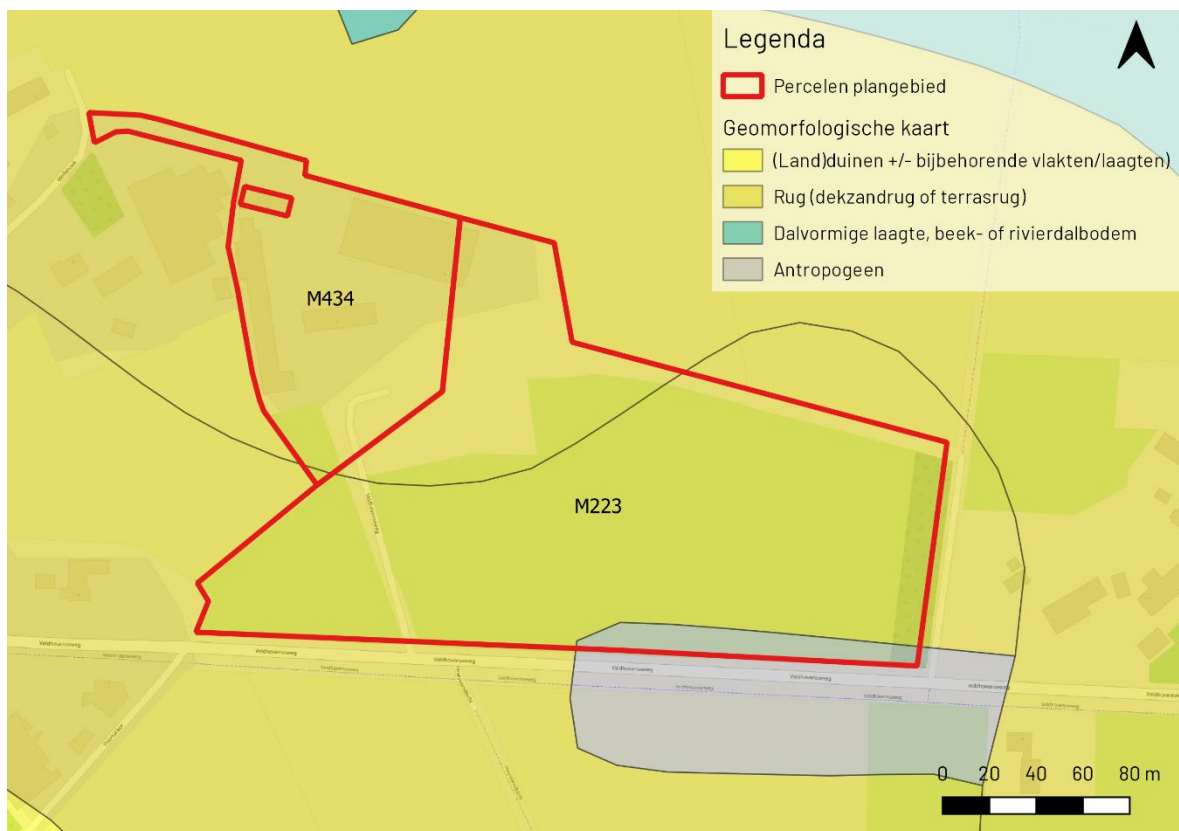
Afbeelding 2: plangebied op luchtfoto

Bodem

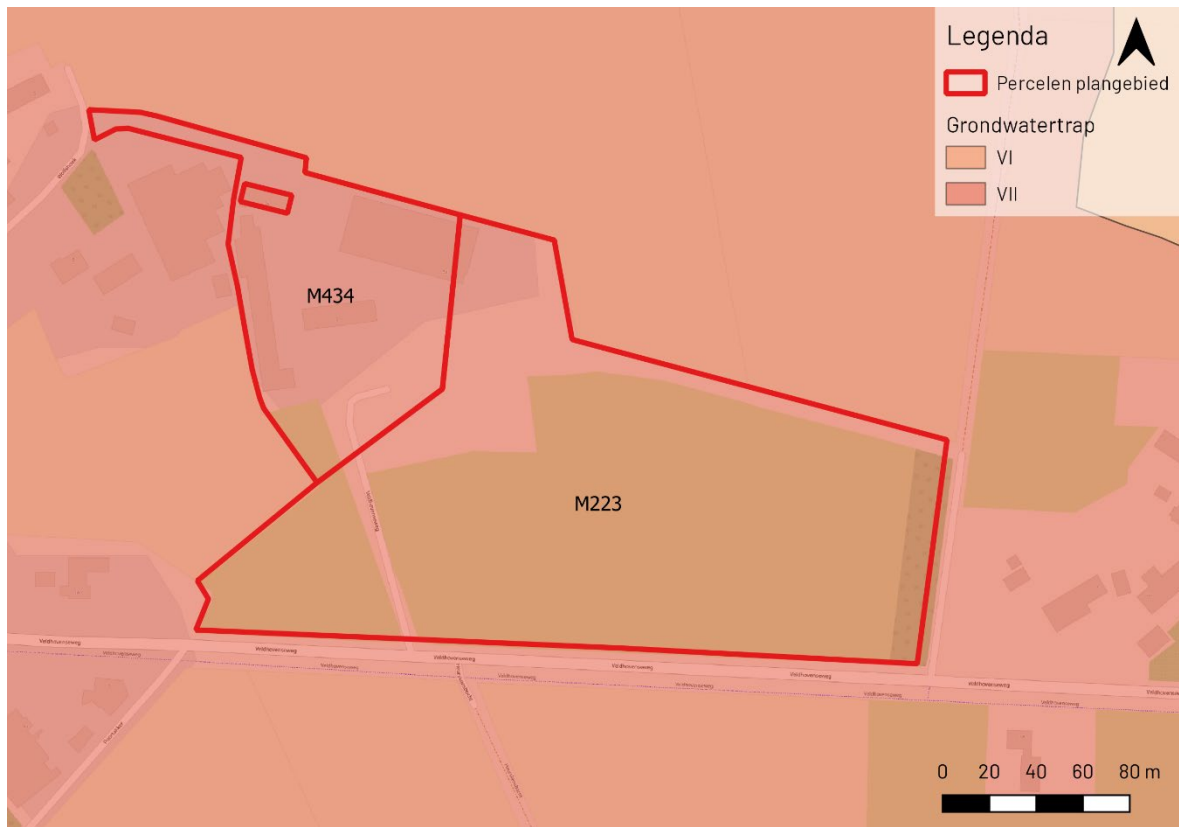
Het plangebied ligt geheel op een hoge zwarte enkeerdgrond met lemig fijn zand (zie afbeelding 3). Enkeerdgronden zijn ontstaan door het vroegere gebruik van heideplaggen in het potstalsysteem. De bovenste laag van de bodem is minstens 50cm dik zwart zand en biedt een goede mogelijkheid voor bomen en struiken om te wortelen. Geomorfologisch gezien ligt het plangebied op een dekzandrug (zie afbeelding 4). Dit zijn gronden met geel en wit zand met vrij weinig voedingstoffen. Het zand is in de laatste ijstijd opgestoven tot een hoge grond. De combinatie van de hoge, makkelijk waterdoorlatende zandgrond zorgt voor een lage grondwaterstand. Met een grondwatertrap VII ligt de grondwaterspiegel ten alle tijden dieper dan 80cm onder het maaiveld (zie afbeelding 5). In de droogste tijd van het jaar is dit zelfs dieper dan 250cm. Om deze reden is het aanleggen van waterelementen in het plangebied niet mogelijk.



Afbeelding 3: Bodemkaart het gehele plangebied ligt op een hoge zwarte enkeerdgrond met lemig fijn zand.



Afbeelding 4: Geomorfologische kaart. Het gehele plangebied ligt op een dekzandrug met een klein deel antropogeen.



Afbeelding 5: Grondwatertrap. Het gehele plangebied heeft een grondwatertrap van VII

Huidige inrichting plangebied

Momenteel is het plangebied ingericht als weiland voor paarden. Er staat kort gras omheind met hekwerk. Verder is er een paardenstal aanwezig en staat er een woonhuis op het perceel. Er is al relatief veel groen aanwezig in het plangebied.

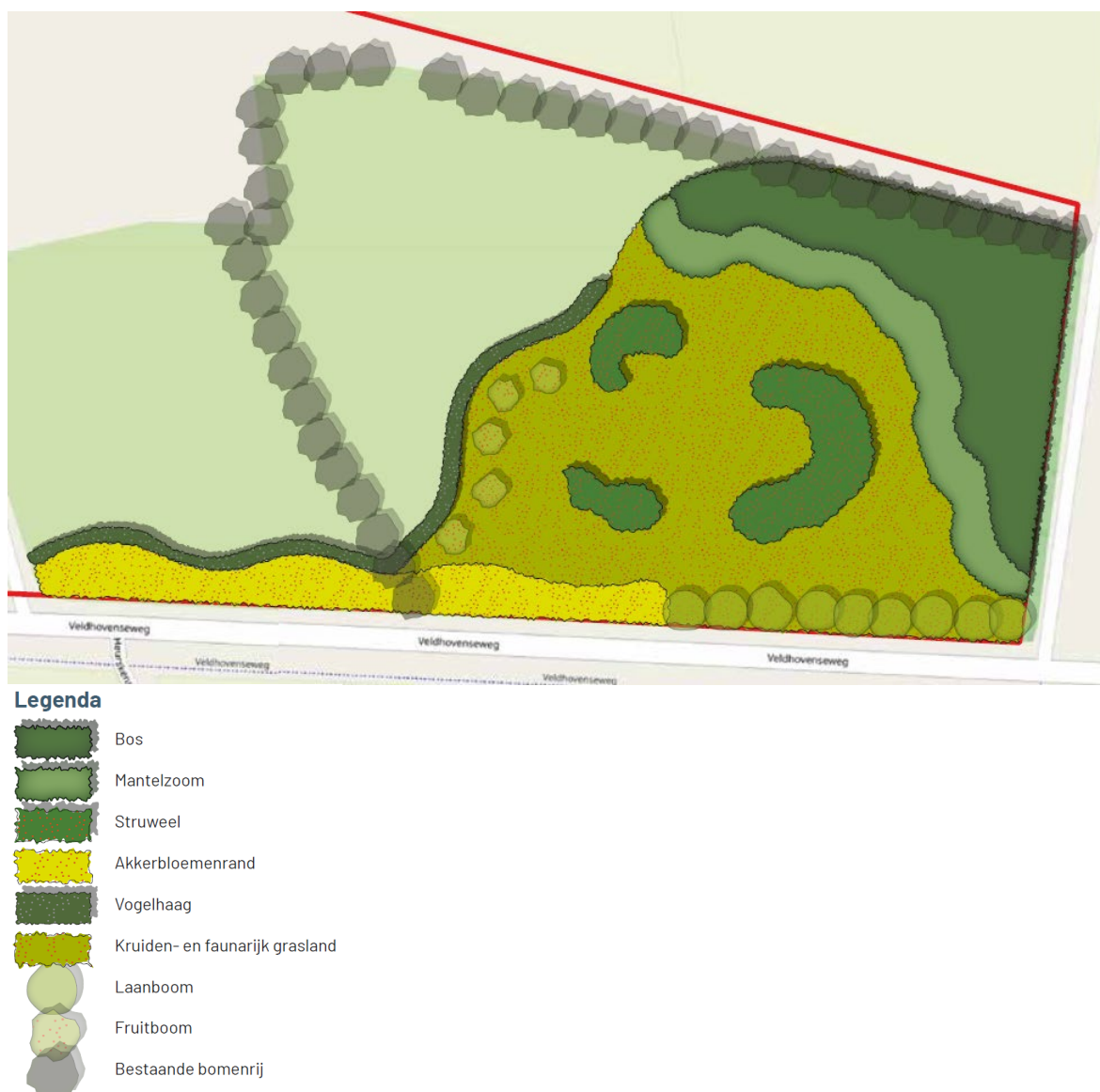
3. Landschappelijke inpassing

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de landschapselementen die worden gerealiseerd voor de landschappelijke inpassing in het plangebied. De bijbehorende inrichtingsschets is toegevoegd in bijlage 1. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aandachtspunten bij de aanleg en beheer van de landschapselementen.

Beschrijving inrichting

Het plangebied wordt verrijkt met bosplantsoen, een mantelzoom, struwelen, fruitbomen, een vogelhaag, laanbomen en een bloemrijke akkerrand. Op de plaatsen waar er geen beplanting komt te staan, wordt kruiden- en faunairijk grasland ontwikkeld. Deze inrichting zal aansluiten op het perceel aan de noord oostkant van het plangebied, wat bestaat uit kruiden en faunairijk grasland zonder bos of struwelen. Om deze reden zal de ontwikkeling van deze elementen in het plangebied een zeer positieve invloed hebben en een hoge natuurwaarde geven. Op afbeelding 6 is de toekomstige inrichting van het plangebied te zien.

3.1 Inrichtingsplan



Afbeelding 6: inrichtingsschets toekomstige situatie

3.2 Landschapselementen

Hieronder worden de landschapselementen beschreven die op het perceel aangelegd worden. In paragraaf 3.3 worden de natuurwaarde van deze elementen verder toegelicht.

1 Kruiden- en faunarijk grasland

Het plangebied wordt ingericht als kruiden- en faunarijk grasland. De belangrijkste landschapselementen die binnen dit natuurdoeltype worden gerealiseerd zijn struwelen, solitaire bomen, fruitbomen en een akkerrand. Het natuurdoeltype kruiden- en faunarijk grasland is van nature te vinden op droge tot vochtige, matig voedselrijk tot voedselrijke graslanden. Deze graslanden bestaan grotendeels uit schrale typen kamgrasweiden tot redelijk voedselrijke witbolgraslanden. Planten die in dit type gebied voorkomen zijn merendeels algemene soorten die weinig abiotische eisen stellen. Om deze reden is flora en vegetatie niet bepalend voor de kwaliteit van dit beheertype en

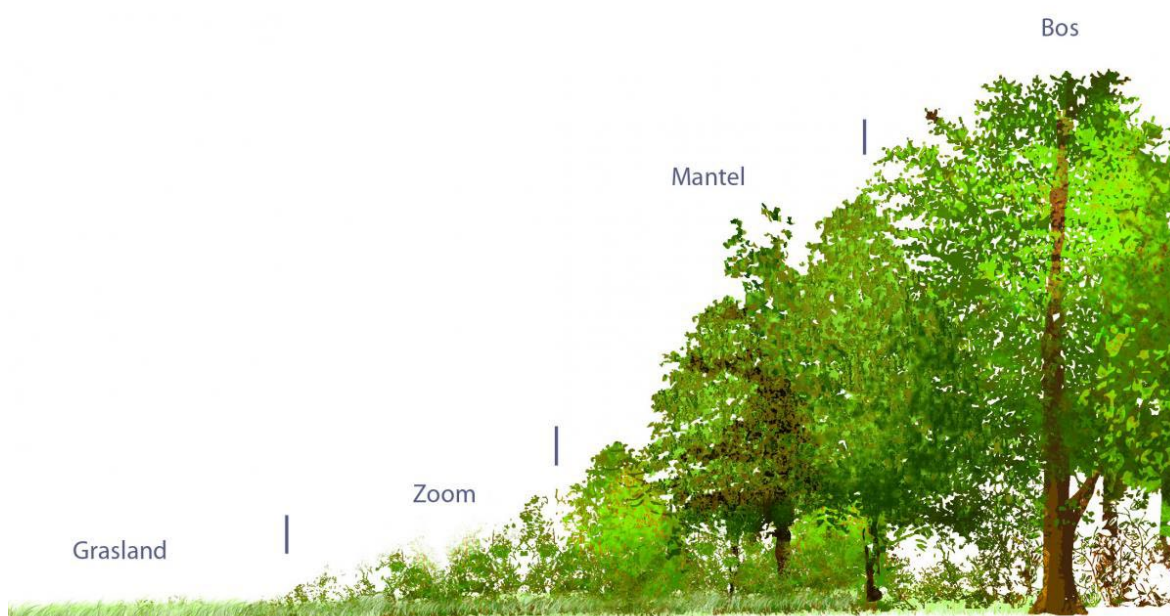
kan het op veel plaatsen succesvol worden aangelegd. De milieu- en watercondities zijn slechts in beperkte mate bepalend voor de kwaliteit van dit beheertype. Het is wel belangrijk dat er gestreefd wordt naar een variatie in voedselrijkdom. Het is belangrijk dat kruiden- en faunarijk grasland voldoende variatie heeft in hoge en lage vegetatie. Dit komt ten goede voor onder andere dagvlinders en andere insecten, reptielen, vogels en kleine zoogdieren zoals konijnen en muizen. Deze variatie wordt binnen het plangebied gecreëerd door struiken, bomen, een haag en een bloemenrand aan te leggen.

2 Bos

Het bos dat aangeplant wordt bestaat uit snelgroeiende pionierssoorten, zoals de ruwe berk en ratelpopulier en daarnaast bestaat het uit bomen uit de omgeving namelijk beuken en zomereiken. De ondergroei wordt aangeplant met struiken waar veel voedsel op groeit. Zo wordt de vlier, lijsterbes, egelantier, sleedoorn, vuilboom, hondsroos en de hazelaar aangeplant. De combinatie van deze soorten zorgt voor voldoende nest- en foerageergelegenheden voor vogels en kleine zoogdieren. De struikgewassen dragen in het voorjaar ook bloemen die vlinders en bijen zullen voorzien van nectar.

3 Mantelzoom

De mantelzoom dient als een geleidelijke overgang van grasland naar bos. Dichter aan het bos worden hogere struiken gebruikt en dicht bij het grasland worden lagere struiken gebruikt. Net zoals de ondergroei van het bos wordt en in de mantelzoom gewone vlier, wilde lijsterbes, sleedoorn, vuilboom, hondsroos en de hazelaar geplant met als toevoeging de aalbes, framboos en blauwe bes.



Afbeelding 7: Mantel- en zoomvegetatie

4 Struwelen

Soorten die gebruikt worden in de struwelen zijn de sleedoorn, zoete kers, gele kornoelje, hazelaar, wilde liguster, vlierbes, egelantier, veldesdoorn, vuilboom, wilde appel en gelderse roos. Deze struiksoorten bieden naast voedsel ook goede schuilplaatsen voor kleine zoogdieren omdat sommige soorten takken met doorns hebben. Daarnaast hebben deze struiken een afwisselend bloeiseizoen waardoor er zo lang mogelijk voedsel aanwezig is in de vorm van bessen en bloemen. De plantdichtheid die wordt aangehouden in het struweel is 1 struik per 1,5 m².

5 Vogelhaag

De vogelhaag zal dienen als afscheiding tussen het natuurgebied en het bestaande weiland. De haag zal bestaan uit haagbeuk, veldesdoorn, wilde liguster en egelantier. Deze soorten zijn uitstekende schuilplaatsen voor vogels die telkens korte vluchten maken van een veilige plek naar de volgende veilige plek. Voorbeelden van dit soort vogels zijn de mus en de mees.

6 Fruitbomen

De fruitbomen die worden aangeplant dienen als voedselbron voor vogels, zoogdieren en insecten. Er wordt appel, pruim, kers en noot geplant.

7 Laanbomen

De laanbomen die worden aangeplant zijn ratelpopulieren. Deze soort kan relatief goed tegen droogte en heeft dus in de hedendaagse zomers een goede overlevingskans.

8 Akkerrand

Voor de akkerrand wordt een meerjarig bloemenmengsel ingezaaid.

Beheer

Het beheer van de elementen wordt uitgevoerd buiten het broedseizoen waardoor er geen dieren worden verstoord. Het bos, de struwelen en de haag worden jaarlijks beheerd. De laan- en fruitbomen worden eenmaal in de 6 jaar beheerd en het kruiden en faunarijke grasland wordt jaarlijks in oktober gemaaid waarna het maaisel wordt afgevoerd.

3.3 Ecologische waarden landschappelijke inpassing

De natuurelementen die worden aangelegd op het perceel zijn zo ingericht dat vogels, kleine zoogdieren en insecten een nieuw habitat krijgen. Door elementen aan te leggen met foerageermogelijkheden, in combinatie met schuilgelegenheden zal het perceel een leefgebied worden voor veel faunasoorten. Naast een leefomgeving voor dieren dient het ook als stapsteen tussen het noordelijk en zuidelijk bos. Het bos in het plangebied geeft in de toekomst nestgelegenheden voor onder andere uilen, spechten, zangvogels en eekhoorns. Ook kleine groundbewoners zullen hun voordeel halen uit het bos, de mantelzoom en de struwelen. Zo biedt het een geschikt habitat voor egels, muizen en insecten. Deze insecten zijn op hun beurt weer voedsel voor andere bewoners van het gebied zoals akkervogels. De bloemenrand met hoog gras zal een geschikte locatie zijn voor bijvoorbeeld de patrijs, fazant of kwartel en biedt nectar aan bijen en vlinders. De laanbomen op het zuiden en het noorden van het plangebied creëren nieuwe vliegroutes voor vleermuizen en zullen nestgelegenheden bieden aan vogels. De fruitbomen zijn een extra bron van voedsel en staan in het voorjaar in bloei waardoor insecten hier op af komen. Tot slot wordt er een vogelhaag aangeplant die zal zorgen voor een barrière tussen het natuurgebied en het weiland met agrarische bestemming. De heg zal bestaan uit voedsel en doornrijke plantsoorten waardoor het een perfecte locatie is voor kleine vogels om zich schuil te houden en te foerageren. Samengevat zal het plangebied een bron van biodiversiteit worden dankzij de vele schuil-, nest-, en foerageermogelijkheden van de algemene doelsoorten in noord Brabant.

4. Kostenraming

In onderstaande tabellen is de kostenraming voor de verschillende landschapselementen uitgewerkt.

Aanleg en beheer

De aanlegkosten van de verschillende landschapselementen zijn berekend aan de hand van de normbedragen zoals deze toegepast worden binnen het Stimuleringskader groenblauwe diensten¹. De beheersvergoeding met de opbrengstenderving is verrekend en in de berekening opgenomen. Dit is gedaan voor een periode van 6 jaar op basis van de vaste normbedragen zoals opgenomen in het Stimuleringskader groenblauwe diensten "standaardkostprijs van de directe werkzaamheden natuur- en landschapsbeheer"². Deze berekeningen zijn opgenomen in tabel 2.

Tabel 2: kostenraming aanleg landschapselementen

Actie	Oppervl. (m ²)	Plantafstand	Aantal stuks	Prijs p/s ex btw	Totaal aanleg
Aanplant bos en struweel	4851	1,5 x 1,5 m = 44 st / 100 m ²	2.134	€ 1,87	€ 3.990,58
Aanplant laanbomen		minimaal 8 meter	14	€ 72,74	€ 1.018,36
Aanleg fruitbomen		minimaal 8 meter	5	€ 72,74	€ 363,70
Aanplant vogelhaag		5 per meter	825	€ 1,87	€ 1.542,75
Aanleg bloemenrand	1271			€ 0,184	€ 233,86
Aanleg kruiden en faunairijk grasland	6072			€ 5.582,00	€ 3.389,39

Actie	Vergoeding per eenheid per jaar	Eenheid	Aantal jaar beheer	Totaal beheer
Beheer houtwal/houtsingel	€ 1.267,61	Hectare	6	€ 4.618,16
Beheer laan- en fruitbomen	€ 15,10	St.	Eenmalig	€ 286,90
Beheer biodiversiteitshaag	€ 1,08	Meter	6	€ 1.069,20
beheer bloemenrand	€ 2.012,65	Hectare	6	€ 1.534,85
Beheer kruiden- en faunairijk grasland	€ 294,64	Hectare	6	€ 1.073,43

	Totaal aanleg en beheer
Totale kosten aanleg	€ 10.538,64
Totale kosten beheer	€ 8.582,54
Totale compensatie	€ 19.121,18

Grondwaardedaling

De ambitie is om de agrarische bestemming van het plangebied deels om te zetten naar een natuurbestemming. Het plangebied grenst namelijk aan NNB kruiden- en faunairijk grasland en de beoogde ingreep is een gewenste ontwikkeling voor een hogere biodiversiteit in het gebied. Bij goedkeuring van de omvorming naar natuur dient hiervoor een taxatie uitgevoerd te worden om tot de precieze perceel waarden te komen. Voor nu is er gerekend met een waardeverschil tussen agrarische bestemming en bestemming natuur van 7 euro per vierkante meter oftewel, €70.000 euro per hectare. De grondwaardedaling wordt gezien als investering in de natuur en dus meegenomen in de berekening om tot het verplichte bedrag te komen. In tabel 3 staat de berekening van de grondwaardedaling.

Tabel 3: kostenraming van de grondwaardedaling

Grondwaardedaling	Waarde per m ²	Oppervlakte in m ²	Totaal waarde
Huidige waarde	€ 8,00	12.194	€ 97.552,00
Toekomstige waarde	€ 1,00	12.194	€ 12.194,00
Grondwaardedaling	€ 7,00	12.194	€ 85.358,00

¹ Provincie Noord-Brabant (2023). Bijlage 5 bij de Subsidieregeling Stimuleringskader landschap Noord-Brabant.

² Provincie Noord-Brabant (2023). Bijlage 6 bij de Subsidieregeling Stimuleringskader landschap Noord-Brabant en Standaardkostprijs directe werkzaamheden natuur- en landschapsbeheer – Bij12.nl

Conclusie

Een berekening van de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering heeft opgeleverd dat een bedrag van **€137.973** geïnvesteerd moet worden in het landschap. Geconcludeerd wordt dat met de voorgenomen inrichting, aanleg, beheer en grondwaardedaling een bedrag geïnvesteerd wordt van **€104.479,18**. Dit betekent dat niet het gehele verplichte bedrag geïnvesteerd wordt in de natuurontwikkeling op het perceel zelf. Om deze reden zal initiatiefnemer het resterende bedrag van **€33.493,82** euro doneren aan het landschapsfonds van gemeente Eersel. Met de combinatie van het bedrag dat wordt geïnvesteerd in de natuurontwikkeling en het bedrag dat wordt gedoneerd, wordt er voldaan aan de verplichte compensatie. Daarmee mogen de plannen in het plangebied in dit opzicht uitgevoerd worden.

Bijlage 1 Landschappelijke investering



Legenda

-  Bos
-  Mantelzoom
-  Struweel
-  Akkerbloemenrand
-  Vogelhaag
-  Kruident- en faunairijk grasland
-  Laanboom
-  Fruithoorn
-  Bestaande bomenrij

Overzichtskaart



Project: LIP Veldhovenseweg 3 Knengsel

Opdrachtgever	Hoflucht Beheer B.V.
Versie:	Concept
Adres:	Veldhovenseweg 3 Knengsel
Datum	28-2-2023
Formaat	A3
Schaal	1:1200
Getekend:	RM

