

Tuincentrum Coppelmans

- Van Santvoort Advies



Opdrachtgever

Van Santvoort Advies
Antoinet Voogt- van Erp
Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond

antoinet@vansantvoort.nl
06 - 51 79 21 27

Auteur

Orbis
Moorland 4
5688 GA Oirschot
0499 21 91 24

Contactpersoon

Steven Haarbosch
Steven@orbis.nl
06-212 23 247



Datum: 6 juli 2021

Versie: 3

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	9
3.2	Landschapselementen	9
4.	Kostenraming	12
	<i>Bijlage 1</i> Landschappelijke investering	14
	<i>Bijlage 2</i> Inrichtingsschets	15

1. Inleiding

Dit landschappelijke inpassingsplan met bijbehorende inrichtingsschets in bijlage 2 dient ter onderbouwing van de landschappelijke kwaliteitsverbetering voor de ontwikkeling van Tuincentrum Coppelmans aan de Heukelomseweg 26 te Heukelom, gemeente Oisterwijk.

1.1 Voorgeschiedenis

Het doel van het landschappelijke inpassingsplan is om de uitbreiding van het tuincentrum landschappelijk in te passen en de landschappelijke kwaliteit te verbeteren. Een vereiste voor zowel initiatiefnemer als gemeente is dat de gebouwen zo veel mogelijk aan het oog onttrokken worden en de uitbreiding van het tuincentrum past in het landschap. Aan de noordzijde wordt daarom met beukenhagen aangesloten bij de traditionele erfbeplanting van de Heukelomseweg. Aan de zuidzijde wordt juist aansluiting gezocht bij het omliggende landschap en tevens de natuurwaarde vergroot door het aanleggen van een mantel-zoom beplanting.

In 2020 is een plan ingediend voor de uitbreiding van het tuincentrum. Naar aanleiding van de reacties van gemeente Oisterwijk en provincie Noord-Brabant heeft een aanpassing plaatsgevonden van het aanvankelijke plan. Dit gaf reden om ook het landschappelijk inpassingsplan te herzien.

Een berekening van de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering heeft opgeleverd dat een bedrag van € 59.105,00 geïnvesteerd moet worden in het landschap. Het voorliggend landschappelijk inpassingsplan dient ter onderbouwing van deze landschappelijke kwaliteitsverbetering en de hierbij behorende investering.

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 de projectlocatie beschreven. Hierna volgt een meer gedetailleerde beschrijving van de projectlocatie zelf.

2.1 Beschrijving omgeving

De projectlocatie ligt binnen de gemeente Oisterwijk, nabij het buurtschap Heukelom. De projectlocatie bestaat uit verschillende kadastrale percelen, deze zijn in tabel 1 opgenomen.

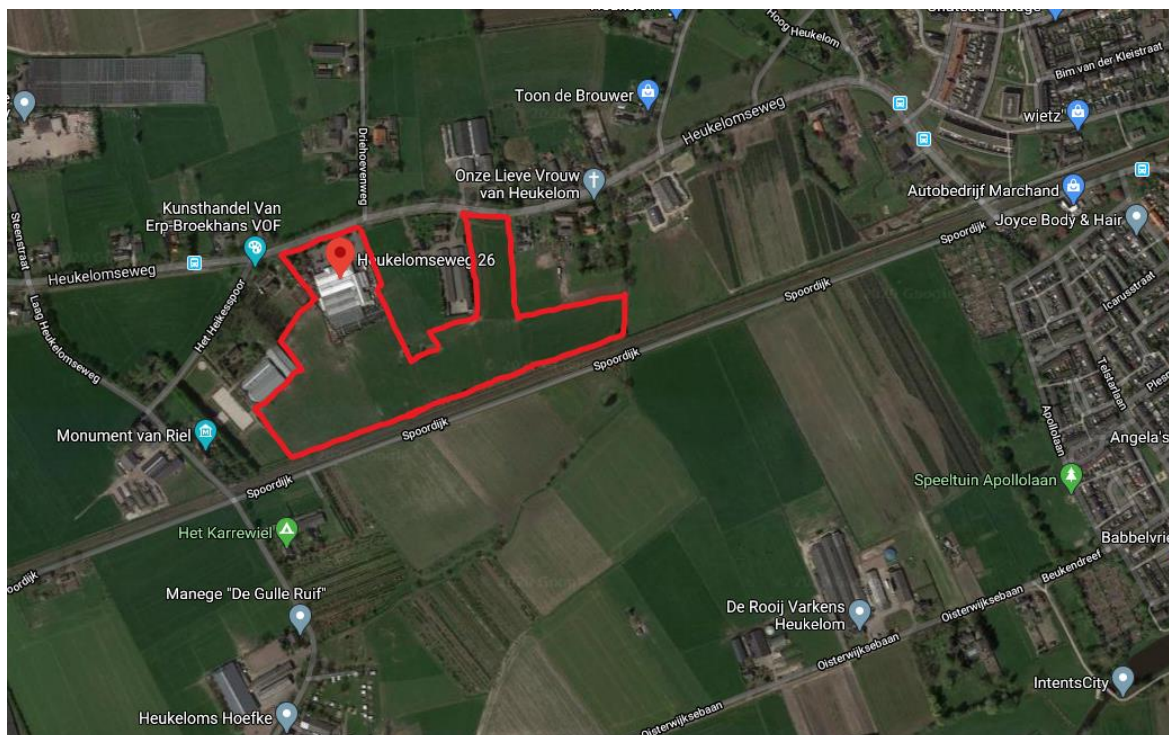
Tabel 1: Percelen betrokken bij ontwikkeling

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte (m ²)
Oisterwijk	H	68	19385
Oisterwijk	H	75	3370
Oisterwijk	H	76	35165

De projectlocatie ligt ten westen van Oisterwijk. Op afbeelding 1 is de projectlocatie rood omkaderd op een topografische kaart van de omgeving. Op afbeelding 2 is de projectlocatie rood omkaderd op een luchtfoto van de omgeving.



Afbeelding 1: Ligging projectlocatie in de omgeving



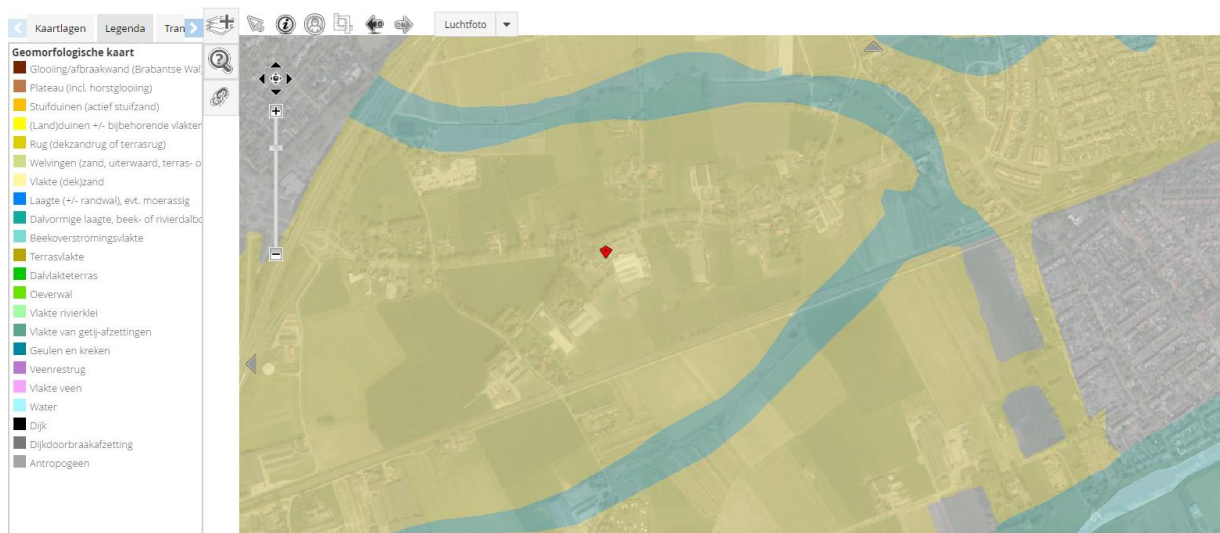
Afbeelding 2: Projectlocatie op luchtfoto

De omgeving

De Heukelomseweg is een belangrijke verbinding tussen Oisterwijk, de A65 en Berkel-Enschot. Aan weerszijden van de weg bevindt zich bebouwing die zorgt voor een verdichting in het open agrarische landschap. Tussen de verschillende erven zijn wel zichtassen te onderscheiden, deze zorgen voor een verbinding met het omliggende landschap. Aan de westzijde bevinden zich enkele bospercelen en houtwallen die impliceren dat het hier gaat om oude bouwlanden. De spoorlijn, die aan de zuidzijde van de projectlocatie loopt, zorgt voor een mooie doorsnijding van het landschap en versterkt de openheid tussen de verschillende landschapstypen.

Aansluiting op de beheertypen rondom de Moeren

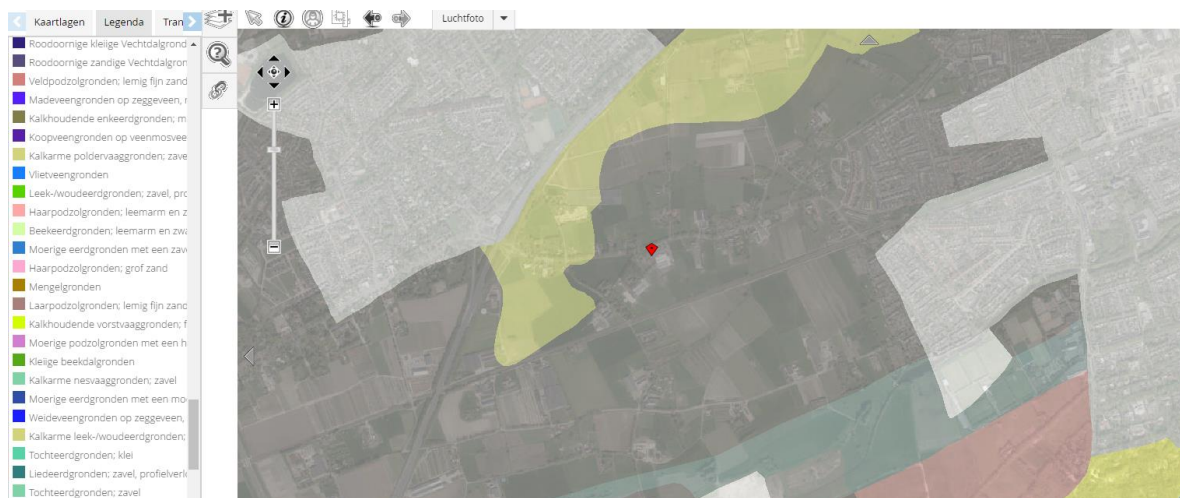
Ten zuidoosten van Oisterwijk is een ecologische verbingszone (evz) Voorste stroom uitgevoerd (N03.01 Beek en Bron) en in de Moeren lopen verschillende initiatieven om de natuur te versterken door het aankopen en omvormen van landbouwgronden naar natuur. Het gaat dan voornamelijk om het realiseren van dennen-, eiken- en beukenbos (N15.02) en vochtig hooiland (N10.02). Dit heeft waarschijnlijk te maken met de beekoverstromingsvlakte die het gebied kenmerkt (zie de geomorfologische kaart in afbeelding 3).



Afbeelding 3: Geomorfologische kaart

Bodem

Het projectgebied ligt in een gebied gevormd door het pleistoceen en kenmerkt zich door een toplaag van donkere aarde met daaronder een zanderige bodem, typerend voor enkeerdgronden (zie afbeelding 4). De bovenste laag is verdicht wat zou suggereren dat het grondwater vlak onder het maaiveld zit. Daarom is besloten om op de projectlocatie een poel aan te leggen. Deze poel zal ervoor zorgen dat er meer water vast wordt gehouden wat een positief effect heeft op de bodem.



Afbeelding 4: Bodemkaart



Afbeelding 5: Grondwatertrap

Beschrijving projectlocatie

Op de projectlocatie bevindt zich een tuincentrum dat de afgelopen jaren gegroeid is, daarom is uitbreiding op de huidige locatie wenselijk. Aan de voorkant is er gelegenheid om te parkeren en staan enkele solitaire bomen. De parkeergelegenheid is aan het zicht onttrokken door groenblijvende heesters. Aan de achterkant (zuidzijde) van het tuincentrum is de bedrijfsbebouwing ingepast met hoge strak geschoren beuken en aan de westzijde enkele coniferen.

De gronden rondom het tuincentrum, die bij de projectlocatie horen worden momenteel agrarisch gebruikt. Op de projectlocatie bevinden zich geen landschapselementen die zorgen voor een versterking van de zichtassen of de ecologie, zie de inrichtingsschets van de huidige situatie in afbeelding 6.



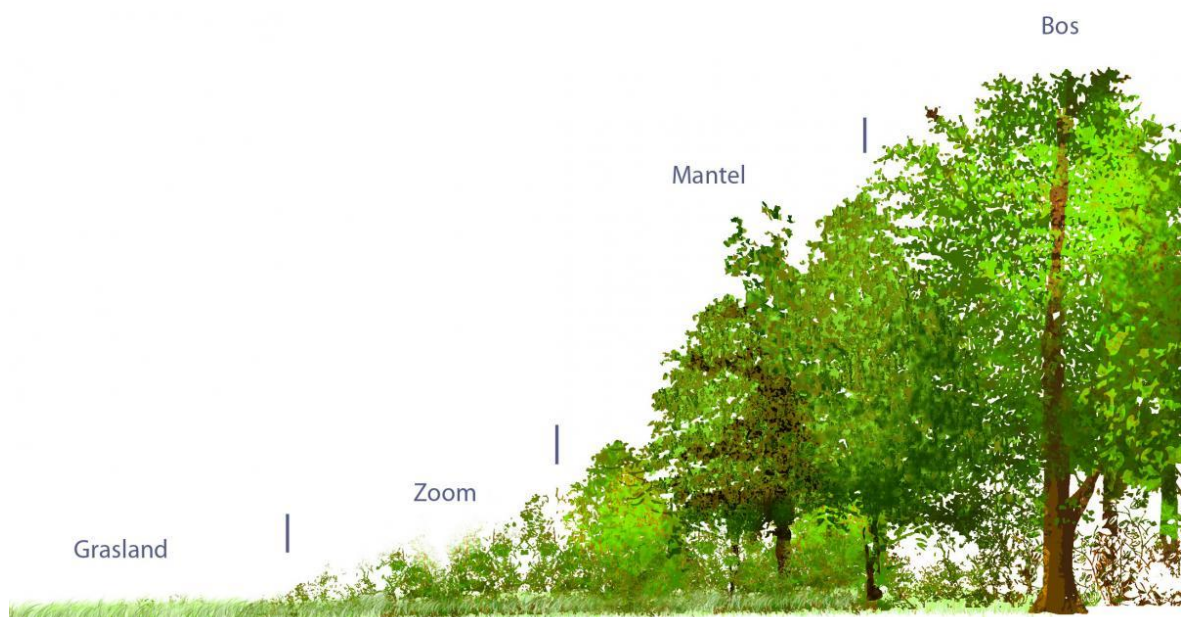
Afbeelding 6: inrichtingsschets bestaande situatie

3. Landschappelijke inpassing

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

3.1 Inrichtingsplan

Rondom het tuincentrum komen verschillende landschapselementen, die zorgen voor een versterking van de ecologie in het omringende landschap. Het regenwater wordt afgekoppeld op de poelen. Deze poelen fungeren als stapsteen en zomerbiotoop voor verschillende amfibieën. Het helofytenfilter draagt bij aan de kwaliteit van het water. De lijnvormige elementen, zoals de houtingel en het struweel hebben als doel een corridor te vormen langs de verschillende percelen. Door te kiezen voor verschillende hoogten in de lijnvormige elementen, ontstaat er een geleidelijke overgang tussen de mantelvegetatie en de kroonvegetatie. Met het toevoegen van een kruidlaag is ook de zoom gerealiseerd.



Afbeelding 7: Mantel- en zoomvegetatie

De parkeerplaats aan de voorzijde wordt landschappelijk ingepast met behulp van beuken(blok)hagen, die juist passen bij de traditionele erfbeplanting aan de Heukelomseweg.

3.2 Landschapselementen

Dit landschappelijk inpassingsplan geeft het tuincentrum zowel ecologisch, educatief, economisch als esthetisch toegevoegde waarde. Door het toevoegen van de landschapselementen wordt gezorgd voor geleidelijke overgangen voor soorten die thuishoren op de enkeerdgronden. Dit leidt tot een vergroting van het leefgebied van verschillende fauna. Door te kiezen voor inheemse beplanting, wordt het bewustzijn van de bezoekers van het tuincentrum verhoogd ten aanzien van inheemse beplanting. Het geeft niet alleen een mooi beeld, maar het kan ook een visitekaartje zijn voor het tuincentrum.

Hieronder worden de landschapselementen beschreven die op het perceel toegevoegd worden. De nummering van deze elementen komt overeen met de nummering op de inrichtingsschets in bijlage 2.

1 Houtsingel

De houtsingels komen rondom het tuincentrum. Zij zorgen voor een versterking van de zichtlijnen. De houtsingels bestaan uit inheems bosplantsoen zoals, zomereik, ruwe berk en sleedoorn. Een plantverband van 1,25 x 1,25 meter, ofwel 64 stuks per 100 m² zorgt voor een dichte structuur. In dit bosplantsoen worden laanbomen geplant om het geheel robuuster te maken, met een plantafstand van 12 stuks per 100 strekkende meter. Deze kroonvegetatie zorgt ervoor dat het tuincentrum een besloten karakter krijgt en beperkt het zicht op het tuincentrum vanuit het aangrenzend open gebied.

Het beheer van de houtsingels zal in de beginperiode minimaal zijn. De singels mogen uitgroeien tot volwaardige landschapselementen waarna ze in cycli van 5 jaar gefaseerd teruggezet worden. Door deze gefaseerde snoeiwijze blijft het tuincentrum aan het zicht onttrokken en blijven de ecologische waarden gehandhaafd.

2 Struweel

Het struweel is de overgang van de houtsingels naar de zoomvegetatie. Dit zorgt voor een robuuster geheel en een nest- en foerageerplek voor de fauna. Deze struiklaag zorgt voor het verder maskeren van het tuincentrum. Waar een hekwerk wenselijk is, wordt deze gecamoufleerd door het struweel. Het struweel bestaat uit een gemengd sortiment met soorten zoals sporkehout, lijsterbes, kardinaalsmuts, rode kornoelje en hulst. Een plantverband van 1,25 x 1,25 meter, ofwel 64 stuks per 100 m² zorgt voor een dichte structuur. Wanneer de struiklaag gaten vertoont, kunnen de planten op kniehoogte afgezet worden, zodat deze weer kunnen uitlopen en de dichte structuur hersteld wordt.

3 Kruidlaag

Om te zorgen voor voedselaanbod voor onder andere solitaire bijen, komt tegen het struweel een zoomvegetatie. Door het opentrekken en inzaaien van de grond kan deze zoomvegetatie ontstaan. In het zaadmengsel zitten meerjarige soorten die passen in de eiken- beukenklasse, zoals valse salie, stijf havikskruid en helmkruid. Het beheer van deze zoomvegetatie is essentieel. Het maaien dient in fases te gebeuren en het liefste volgens sinusbeheer richtlijnen¹ om zo het biotoop te versterken. Om ervoor te zorgen dat in de komende jaren de zaden ook gaan kiemen dient pas na de zaadzetting gemaaid te worden.

4 Landschappelijke haag

Achter het erf van de buurman komt een brede landschappelijke haag van 7 meter breed en maximaal 1,25 meter hoog. Deze zorgt voor een groene afscheiding die de zichtas van de buurman versterkt. De haag zal bestaan uit beuk, rode kornoelje en hulst. Het plantverband is 1,25 x 1,25 meter.

5 Beukenhaag

De parkeerplaats wordt ingepast door beuken(blok)hagen. Deze vorm van erfbeplanting past bij het traditionele vooraanzicht van erven aan de Heukelomseweg. De hagen worden breed aangeplant (minimaal 2 rijen van 4 stuks per strekkende meter).

6 Poelen

De poelen hebben als primaire functie om regenwater te laten infiltreren in de bodem. Het regenwater van de bebouwing zal afgekoppeld worden en naar de poelen geleid worden. Dit voorkomt piekafvoeren in de riolering en draagt bij aan het tegengaan van de verdroging in het gebied. Daarnaast hebben de poelen ook een meerwaarde voor de omgeving. Om deze ecologisch waardevol te maken is het wenselijk dat de diepte van het grote bekken maximaal 1,8 meter is, waarbij de oever flauw afloopt in een verhouding van 1:10 aan de noordwestzijde en 1:5 meter aan de zuidoostzijde. De naastgelegen poel met helofytenfilter heeft een diepte van 1,5 meter met een talud in de verhouding van 1:8 meter aan de noordwestzijde en 1:5 meter aan de zuidoostzijde. De flauwe oevers gaan fungeren als plas-dras biotoop en maken de poelen voor diverse amfibieën en insecten extra aantrekkelijk.

¹ De Vlinderstichting. <https://www.vlinderstichting.nl/sinusbeheer/>

7 Boomgroepen

In het open veld worden twee boomgroepen van elk drie beuken aangeplant. Deze hebben veel ruimte en kunnen de komende jaren uitgroeien tot majestueuze reuzen in het landschap. Ze bieden bovendien een uitkijkplaats en broedgelegenheid voor vogels.

4. Kostenraming

In onderstaande tabellen zijn de kostenramingen voor de verschillende landschapselementen uitgewerkt.

Aanleg

De aanlegkosten van de verschillende landschapselementen zijn berekend aan de hand van de normbedragen zoals deze toegepast worden binnen de Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant ². De aanlegkosten staan in tabel 2.

Tabel 2: kostenraming aanleg landschapselementen

Nr	Onderdeel	Eenheid	Norm per eenheid	Hoeveelheden	Totaal
1, 2, 4	Aanplant bosplantsoen	stuks	€ 1,60	4.510	€ 7.216,00
6	Poel	m ³	€ 4,10	625	€ 2.562,50
3	Kruidlaag	ha	€ 1.516,67	0,43	€ 652,17
5	Beukenhaag	stuks	€ 1,60	6.440	€ 10.304,00
1,7	Aanplant bomen	stuks	€ 53,64	60	€ 3.218,40
	Boomkorf	stuks	€ 39,69	6	€ 238,14
Raster	Aanbrengen rundveeraster	m ¹	€ 3,84	555	€ 2.131,20
	Planvormingskosten				€ 5.264,48
	Totale investering (excl. btw)				€ 31.586,89

² Provincie Noord Brabant (2020) Bijlage 6, als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Subsidieregeling stimuleringskader landschap Noord-Brabant.

Beheerkosten

De beheersvergoeding zijn in de berekening opgenomen voor een periode van 10 jaar op basis van de vaste normbedragen zoals opgenomen in de Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant ³. De kruidlaag en de beukenhaag hebben jaarlijks onderhoud nodig. De overige elementen worden in vijfjaarlijkse cycli onderhouden. Binnen de regeling gelden voor deze cyclische beheerwijze aparte normbedragen. Deze normbedragen zijn ook gehanteerd bij de berekening van de beheerkosten. De berekening van de beheerkosten is opgenomen in tabel 3.

Tabel 3: kostenraming beheer en opbrengstenderving landschapselementen

Nr	Element	Hoeveelheid		Norm per eenheid	Bedrag per jaar	Bedrag per	Bedrag voor 10 jaar
1	Houtsingel						
	Beheersvergoeding	0,30	ha	€ 23.945,63		€ 7.183,69	€ 14.367,38
2	Struweel						
	Beheersvergoeding	0,35	ha	€ 8.137,00		€ 2.847,95	€ 5.695,90
3	Kruidlaag						
	Beheersvergoeding	0,43	ha	€ 2.012,65	€ 865,44		€ 8.654,40
4	Landschappelijke haag						
	Beheersvergoeding	0,05	ha	€ 8.137,00		€ 406,85	€ 813,70
5	Beukenhaag						
	Beheersvergoeding	805	m	€ 0,89	€ 716,45		€ 7.164,50
6	Poel						
	Beheersvergoeding	2	stuks	€ 1.064,45		€ 2.128,90	€ 4.257,80
7	Boomgroepen						
	Beheersvergoeding	6	stuks	€ 15,10		€ 90,60	€ 181,21
	Totaal beheer						€ 41.134,88
	Aanlegkosten						€ 31.586,89
	Totaal bedrag (excl. btw)						€ 72.721,77
	Totaal bedrag (incl. btw)						€ 87.993,35

Conclusie

Een berekening van de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering heeft opgeleverd dat een bedrag van € 55.373,76 geïnvesteerd moet worden in het landschap. Geconcludeerd wordt dat met de voorgenomen inrichting met de hierboven genoemde landschapselementen op het perceel voldaan wordt aan de vereiste investering in het landschap. Met het inrichtingsplan wordt een bedrag van € 72.721,77 geïnvesteerd.

³ Provincie Noord Brabant (2020) Bijlage 6, als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Subsidieregeling stimuleringskader landschap Noord-Brabant

Bijlage 1 Landschappelijke investering

Berekening kwaliteitsverbetering

Locatie: Heukelomseweg 26 Heukelom

Datum: 09-06-2021

Versie: 5

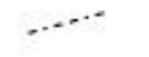
Waardevermeerdering en investering

Waarde bestaand:	€ per m ²	m ²	
Bouwvlak detailhandel	€ 70 x	10775 =	€ 754.250
Agrarische grond	€ 6 x	24867 =	€ 149.202
		35642	€ 903.452
Waarde nieuw:			
Detailhandel (bouwvlak)	€ 70 x	14949 =	€ 1.046.430
Detailhandel (onbebouwd)	€ 35 x	2872 =	€ 100.520
Agrarische grond	€ 6 x	2497 =	€ 14.982
Groen	€ 1,20 x	15324 =	€ 18.389
Totaal:		35642	€ 1.180.321
Waardevermeerdering	€ 1.180.320,80 -	€ 903.452,00 =	€ 276.868,80
Investering op basis van redelijkheid conform:	€ 276.868,80 x	20% =	€ 55.373,76 -->

€ 55.374

Heukelom

Legenda

-  1. Houtsingel
-  2. Struweel
-  3. Kruidlaag
-  4. Landschappelijke haag
-  5. Beukenhaag
-  6. Poel
-  6. Poel met helofytenfilter
-  7. Boomgroep
-  Situering parkeervakken
-  Reserve parkeervakken in halfverharding
-  Nieuwe situering bebouwing
-  Zichtlijn
-  Rundveeraster

Locatie overzicht schaal 1:20.000



Project: Landschappelijk inpassingsplan Coppelmans

Opdrachtgever: Van Santvoort Advies

Versie: Def 1.1

Coördinaten: 139000

398400

Datum: 11-03-2021

Formaat: A3

Schaal: 1:2500

Betekend: SH

