

Landschappelijke inpassing
en beheerplan
erfinrichting 't Hoefke

December 2023

Colofon

Opdrachtgever: Familie Poppelaars

© StadgoedLandgoed december 2023.

Oosterhoutseweg 43, 4816KC Breda Telefoon +31 6 204 32 557, info@stadgoedlandgoed.nl

www.stadgoedlandgoed.nl, Bank: IBAN NL84 TRIO 0784 765677, KvK: 57428980

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en planvoornemen	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Analyse en korte typering van het gebied	4
1.3	Onderbouwing van het plan in relatie tot omgeving	5
2.	Landschappelijke inpassing: beplanting en beheer	8
2.1	knip en scheerheg gemengd	8
2.2	Notenboomgaard en fruitbomen, solitaire bomen	8
2.3	Voedselbosje 400 m2	9
2.4	Kruiden- en faunarijk grasland	10
3.	Kwaliteitsverbetering van het landschap	11
3.1	Calculatie kwaliteitsverbetering van het landschap	11

1. Inleiding en planvoornemen

1.1 Aanleiding

Voor het gebied tussen Rijen, Oosterhout en Breda is een Landschapsvisie 'de Open Linie' opgesteld. Eén van de voorstellen uit dit landschapspark is het herstel van de landschappelijke waarden van het oude buurtschap Seters ten zuidoosten van Oosterhout. Hier wordt gestreefd naar een kleurrijk en gevarieerd gebied, dat goed bereikbaar is voor zowel auto- en langzaam verkeer en mede daardoor een centrale rol kan vervullen in het functioneren van het landschapspark.

Binnen de visie voor Seters past de transformatie van een deel van de aanwezige landbouwgronden tot nieuwe natuur: een zogenoemd nieuw landgoed. In ruil voor de ontwikkeling van 5 hectare landbouwgrond naar natuur, ontstaan er mogelijkheden voor de bouw van twee landgoedwoningen. De procedure voor de landgoedontwikkeling is bijna afgerond.

Naast de landgoedontwikkeling wil de eigenaar (de familie Poppelaars) ook tot een aanpassing van het erf komen. De meest noordelijk gelegen stal is gesloopt (zie afbeelding op pagina 7). Op de plek van de stal is een bijgebouw met functie mantelzorg geplaatst. De landschappelijke inpassing heeft betrekking op het omzetten van de agrarische functie naar bedrijf - statische opslag.

Voor deze laatste ontwikkeling is ook een zogenoemd Landschapsinvesteringsplan noodzakelijk om aan te geven hoe een goede inpassing in de omgeving vorm kan krijgen.

1.2 Analyse en korte typering van het gebied

De buurtschap Seters is een van de oudste agrarische nederzettingen in het landschapspark: het bestaat vermoedelijk al sinds de middeleeuwen. 't Hoefke was een vrijstaande boerderij op een strategisch kruispunt tussen Oosterhout, Dongen, Breda en Rijen. Een tijdlang is er een kleine uitspanning geëxploiteerd.

De ondergrond van Seters bestaat overwegend uit dekzandafzettingen. Plaatselijk komt of beter gezegd kwam veel leem voor. Aan de westzijde van het gebied zijn in de 18e en 19e eeuw grote stuifduinen ontstaan. Plaatselijk werden houtwallen aangeplant om Seters tegen het oprukkende zand te beschermen; mogelijk vinden we langs de Hoevestraat een overstoven voorbeeld van zo'n houtwal. Sommige akkers hebben een bolle vorm, wat zou kunnen wijzen op een langdurige bemesting. Op de bodemkaart vinden we echter geen aanduiding als enkeerdgrond terug; de gronden zijn hier overwegend gekarteerd als veldpodzolgronden.

Een opvallende verschijning is het golvende reliëf met dieper liggende akkers. Deze ontstonden vrij recent door de leemwinning voor de steenfabriek in Dorst. Langs de hoofdspoorlijn Breda-Tilburg was een zogenoemd raccordement aangelegd, van waaruit een smalspoorlijntje over het gebied liep tot ver in het

noorden. De leemputten in de boswachterij Dorst zijn van vergelijkbare afkomst, maar dan van de steenfabriek de Vijf Eiken in Rijen.

Het Seterse boerenleven was lange tijd in trek bij vakantiegangers uit de Randstad. Toen het toerisme afnam, schakelden de boeren noodgedwongen over op grootschalige veehouderij of professionele vormen van recreatie. Diverse campings danken daaraan hun bestaan.

1.3 Onderbouwing van het plan in relatie tot omgeving

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een goede inpassing van de statische opslag in het landschap vereist. Het voorliggende plan voorziet in die eis, als ook in de situering en maatvoering van de nieuwe zorgwoning en van de groenvoorzieningen. Hierbij is naadloos aangesloten op de al eerder in procedure gebrachte ontwikkeling van het nieuwe, gelijknamige, Landgoed 't Hoefke.

De maatregelen hebben betrekking op de volgende ingrepen:

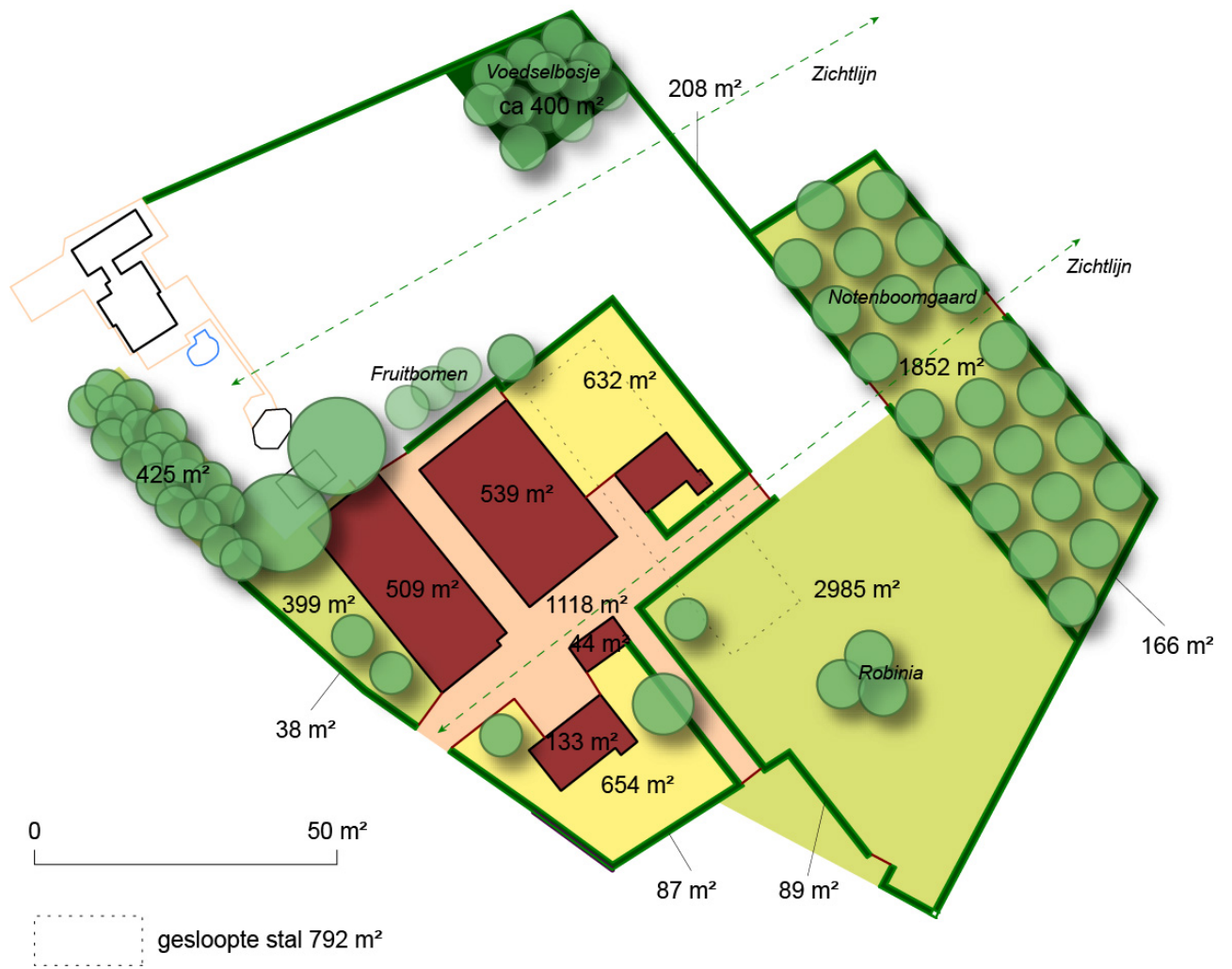
- de lange varkensstal is gesloopt, waardoor er zicht over het erf naar het landschap er achter mogelijk wordt;
- de bestaande de stal wordt met langs de zijde van de Hoestraat van een singelbeplanting voorzien, zodat het erf vanaf de openbare weg veel minder 'stenig' oogt;
- als groene geleding tussen erf en landgoed wordt een notenboomgaard aangeplant. Hiermee wordt een groene geleding in het gebied aangebracht die een logische scheiding vormt tussen het private deel van het erf en de openbare routes van het landgoed. De boomgaard biedt tevens een visuele afscherming van het vakantiehuysjespark ten oosten van het erf;
- de graslanden worden ingezaaid en beheerd als kruiden- en faunarijk grasland;
- ten westen van de te handhaven stal wordt een klein voedselbosje ontwikkeld. De locatie is aangepast aan de hand van een eerdere zienswijze op het LIP;
- de randen van het grasland en de boomgaard worden vormgegeven met lage boerenheggen, met een gemengd plantsortiment.



Figuur 1.1 Luchtfoto huidige situatie



Figuur 1.2 Schetsplan ontwikkeling 'Nieuw Landgoed 't Hofe'.



Figuur 1.3 voorgestelde situatie erfinrichting.

2. Landschappelijke inpassing: beplanting en beheer

2.1 knip en scheerheg gemengd

Eindbeeld

De plantplaats zie figuur 1.1. Afmetingen (hoogte en breedte) circa 1,2 x 1m.

Aanplant

beplantingstype :	knip- en scheerheg gemengd
lengte/oppervlakte :	545 m/m ²
aantal rijen:	1
Soort:	Haagbeuk/ Carpinus betulus; Kornoelje, gele/ Cornus mas; Liguster/ Ligustrum vulgare; Meidoorn/Crataegus; Tweestijlige meidoorn / Crataegus laevigata; Sleedoorn/ Prunus spinosa; Veldesdoorn/ Acer campestre; Hulst / Ilex aquifolium
plantverband:	4 st/mtr
aantal stuks:	2180 st bosplantsoen
Menging:	individueel
rasters:	545 m

Beheer

Het beheer van alle hagen bestaat uit het 1-2 maal per jaar scheren.

2.2 Notenboomgaard en fruitbomen, solitaire bomen

Eindbeeld

Boomgaard of boomweide met notenbomen; in de ondergroei van de hoogstambomen handhaaft zich een soortenrijke kruidenvegetatie.

Aanplant

beplantingstype :	Hoogstamboomgaard, solitaire bomen
lengte/oppervlakte :	Boomgaard circa 1852 m ²
aantal rijen:	8
plantverband:	3 st/rij; 10 meter onderling
aantal stuks:	22 st notenboom

	4 st appelboom
	3 st robinia
menging:	nvt
rasters:	boomkorven 29 stuks

Beheer

Walnoten vragen weinig beheer; bij eventuele snoei dient bloeden te worden voorkomen – bij walnoot kan dit het beste als hij al in het blad staat. De hoogstamfruitbomen vragen zomer- en wintersnoei om de fruitopbrengst te stimuleren door meer licht op de knopvormende takken toe te laten.

2.3 Voedselbosje 400 m²

Eindbeeld

Gemengd bos met eetbare planten, bomen en struiken

Aanplant

beplantingstype :	Bos, gelaagde opbouw
lengte/oppervlakte :	circa 400 m ²
aantal rijen:	wildverband
soorten:	Boomvormers: tamme kastanje, lijsterbes, bijenboom, koningsnoot, fladderiep. Moerbei. Struikvormers: specerijstruik, zuurbes, aarbeiboom, hazeaar
aantal stuks:	8 st boomvormers 8 st struikvormers
menging:	nvt
rasters:	80m

Beheer

De boomvormers vragen relatief weinig beheer – zeker in de eerste jaren; het is wel de kunst om door regelmatige snoei zorg te dragen voor voldoende lichttoetreding voor en goed ontwikkelde stuik- en kruidlaag.

2.4 Kruiden- en faunarijk grasland

Eindbeeld

Het eindbeeld is grasland gemengd met veel kruiden; ook soorten ruigte en struweel kunnen in dit grasland voorkomen. Het grasland wordt extensief beweid of gehooid en niet of slechts licht bemest. We streven een minimum van 15 soorten grassen en kruiden per 25m² na. Voorgesteld wordt om een gras/bloemenmengsel toe te passen dat is samengesteld in samenwerking met Brabants Landschap.

Aanplant/inzaaien

beplantingstype :	grasland
lengte/oppervlakte :	circa 2985 m ²
aantal rijen:	nvt
soorten:	Brabants grasmengsel, duizendblad, kleine pimpernel, knooppkruid, margriet, rode klaver, rolklaver, wilde peen, etc.
aantal stuks:	400 gram per 100m ² > circa 12 kg.
menging:	nvt
rasters:	80m

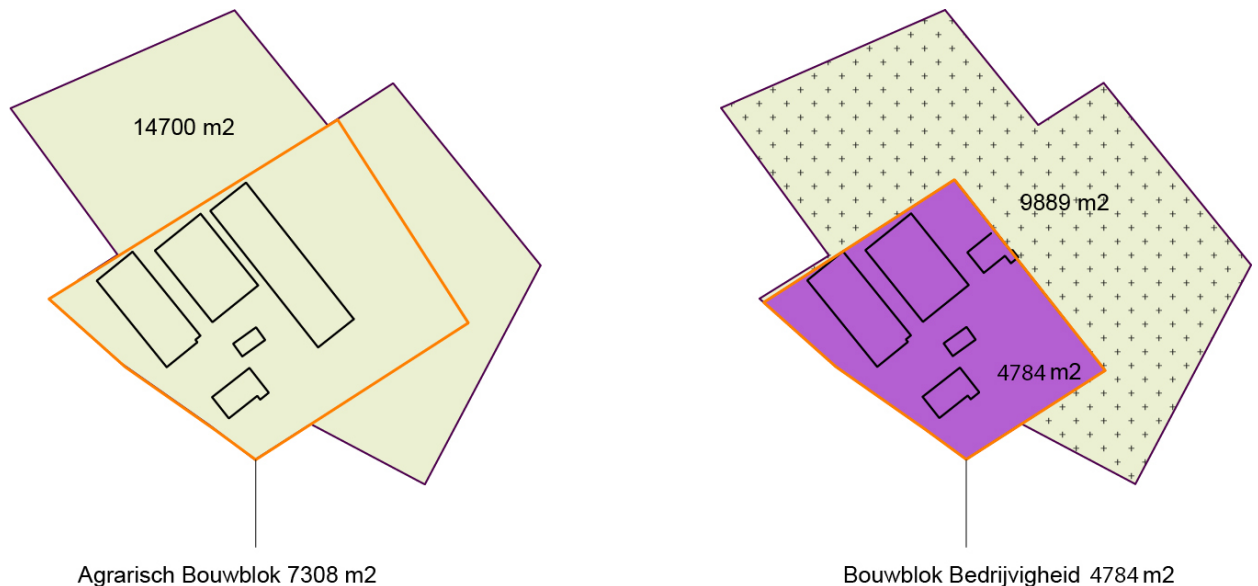
Beheer

Een beperkt aantal maaibeurten (1 à 3) en/of extensieve (voor-/na-) beweiding om zorg te dragen dat de kruiden zich ook daadwerkelijk kunnen handhaven.



3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

3.1 Calculatie kwaliteitsverbetering van het landschap



Bovenstaande figuur geeft inzicht in de planologische wijziging van het erf. De agrarische bestemming met bouwblok wordt gewijzigd in twee delen: agrarisch en bedrijvigheid. Er is sprake van een verkleining van het bouwblok van 7308 naar 4784 m². De grote varkensstal met een oppervlakte van 792 m² wordt gesloopt. Het verschil in planologische waardevermeerdering bedraagt ruim € 78.278,-.

De ruimtelijke ontwikkeling van 't Hoefke wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsplan of en bestemmingsplanherziening, de zogenoemde categorie 3, hierbij moet de ontwikkeling voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% de bestemmingswinst of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt. Benodigd voor de landschapsinvestering is daarom een basisinspanning van 20%, dit komt neer op een bedrag van € 15.655,60.

Met de herinrichting van het gebied, conform bovenstaand beschreven maatregelen, is een bedrag gemoeid van € 16.447,56. Hieruit valt op te maken dat de investering in het landschap in het gevraagde investeringsbedrag voorziet, op basis van hetgeen vanuit de regels voor kwaliteitsverbetering voor het landschap gevraagd wordt.

		grondwaarde (€/m²)	oppervlakte (m²)	waarde (€)
Bestaande situatie				
A	Bestemming agrarisch (onbebouwd)	€ 7,00	7392	€ 51.744,00
B	Bestemming agrarisch bouwvlak (onbebouwd)	€ 12,50	5468	€ 68.350,00
C	Bestemming agrarisch bouwvlak (bebouwd)	€ 25,00	1840	€ 46.000,00
			14700	€ 166.094,00
Toekomstige situatie				
A	Bestemming agrarisch	€ 7,00	9916	€ 69.412,00
B	Bestemming bedrijf (bebouwd)	€ 60,00	1048	€ 62.880,00
C	Bestemming bedrijf (onbebouwd)	€ 30,00	3736	€ 112.080,00
			14700	€ 244.372,00
Waardevermeerdering				€ 78.278,00
Gevraagde inspanning landschapsinvestering (20%)				€ 15.655,60
Investing in het landschap				
<i>aanleg</i>		<i>stuk</i>	<i>prijs</i>	<i>kostprijs</i>
	Knip- scheerheg (545 m; 4 stuks per meter)	2180	€ 1,50	€ 3.270,00
	Voedselbosje	16	€ 40,00	€ 640,00
	Schappenraster voedselbosje (m)	110	€ 10,07	€ 1.107,70
	Boomgaard (solitaire boom 20-25 cm)	29	€ 66,74	€ 1.935,46
	Schappenraster boomgaard (m)	200	€ 10,07	€ 2.014,00
	Boomkorf type schaap	29	€ 20,14	€ 584,06
	Grond bewerken (opp)	2985	€ 0,05	€ 149,25
	Inzaaien (opp)	2985	€ 0,05	€ 149,25
	Zaaigoed (kg)	12	€ 17,00	€ 204,00
	Totaal aanleg			€ 10.053,72
<i>Beheer (6 jaar)</i>		<i>stuk/meter per jaar</i>	<i>prijs</i>	<i>kostprijs</i>
	L7 Knip- scheerheg	545	€ 1,40	€ 4.578,00
	Boomgaard (solitaire boom 20-25 cm)	26	€ 11,64	€ 1.815,84
	Totaal beheer			€ 6.393,84
Totaal investering landschap				€ 16.447,56

