

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

DENNESTRAAT 14 , NISPEN



LOCATIE

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Dennestraat 14 in het buitengebied van Nispen wordt niet langer gebruikt voor agrarische doeleinden. De zoon van de gestopte agrarier heeft het voornemen op de locatie te gaan wonen en tevens zijn bedrijf te vestigen. De vestiging van een niet-agrarisch bedrijf is op de locatie niet mogelijk, waardoor een planologische procedure wordt doorlopen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering.

In de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Conform dit afsprakenkader is in voorliggend plan sprake van een categorie 3 ontwikkeling. (landschappelijke inpassing perceel aan de hand van een waardebeoordeling, inclusief borging in de planregels). In dit document wordt de locatie landschappelijk ingepast.



HISTORISCHE ONTWIKKELING LOCATIE



1900



1960



1980



2021

De natuurlijke waterloop 'Stokske' loopt ten oosten van het plangebied. De waterloop markeert de oostelijke perceelsgrens. In de afgelopen eeuw is het landschap rondom het plangebied ingericht als een efficiënt functionerend landbouwgebied. De houtwalstructuur zoals deze rond 1900 aanwezig was is hiermee verloren gegaan.

FOTOINVENTARISATIE OMGEVING



Vogelvlucht plangebied vanaf zuiden



Waterloop aan de noordzijde van het plangebied



Verouderde bedrijfsbebouwing



Bedrijfswoning en schuur



Zicht op het plangebied vanaf de Dennestraat (zuiden)



Dennestraat ter hoogte van het plangebied

BESTAANDE SITUATIE



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



AANPLANT EN BEHEER INPASSINGSMaatregelen

Bossingel

Met de aanplant van bosplantsoen aan de west- en noordzijde van het bedrijf wordt aangesloten op de groenstructuur aan de noordzijde van het perceel. Het landschap met verschillende gesloten 'kamers' zoals vroeger in de omgeving voorkwam wordt zo deels teruggebracht. Het betreft een groenelement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 90%. De combinatie van gevarieerde boom- en struikvormers zorgt voor ecologische waarde voor flora en fauna.

Aanplant

Minimaal 3 plantrijen (bij bossingel 5 meter breed). Minimaal 5 plantrijen (bij bossingel 8m breed) Boomvormers in de middelste rij en struikvormers aan de zijkanen. De aanplant bestaat hoofdzakelijk uit 2- en/of 3-jarig bosplantsoen. 1,5 meter tussen de rijen en tussen de planten in de rij.

Soorten

10% Betula pendula (ruwe berk)	20% Rhamnus Frangula (Vuilboom)
10% Quercus robur (zomereik)	10% Sorbus Aucuparia (Lijsterbes)
10 % Acer campestre (veldesdoorn)	15% Cornus Sanguinea (Rode Kornoelje)
15% Prunus Padus (Gewone Vogelkers)	10% Corylus avellana (hazelaar)

Omvang

de singel is ten minste 5 meter breed aan de westzijde en circa 8 meter breed aan de noordzijde. In totaal wordt er 630m2 bossingel aangeplant.

Plantafstand

verschoven verband 1,25 x 1,25 m

Beheer

Bossingels hebben de eerste jaren nodig om te groeien. In de eerste jaren zo min mogelijk aan doen totdat de begroeiing zo dicht mogelijk wordt en een hoogte bereikt van 4 a 5 meter. Onderhoud in de beginfase betreft het vrij houden van de aanplant van ruigtekruiden die de jonge aanplant overgroeien.

Om de 2 tot 3 jaar de struiken snoeien en indien nodig de hoge beplanting en oude takken afzagen, zodat er verjonging kan plaatsvinden. Het beheer bij de boomvormers is er op gericht om een hoogte te bereiken van 20 a 25 meter.



Referentiebeeld bossingel

Knip- en scheerhaag

Haagbeplanting draagt bij aan de landelijke uitstraling. Aan de voorste perceelsgrens wordt een lage scheerhaag met een lengte van 70 meter voorzien.

Aanplant

Aanplant van de haag (0,60 meter breed) middels 2 rijen planten met een onderlinge plantafstand van 4 á 5 stuks per meter.

Soort

- Fagus Sylvatica (beuk)

Plantmaat

- 0,60 - 0,80 meter

Beheer

Het beheer bestaat uit het 2 maal per jaar scheren/snoeien (juni en september).



Referentiebeeld lage knip- en scheerhaag

Botanische weiderand

Langs de A-watgang aan de oostzijde van het perceel wordt ingezet op botanisch waardevol grasland. Dit grasland is rijk aan (bloeiende) kruiden en grassen. De weiderand betreft een kruidenmengsel met een mix van inheemse kruiden en grassen die biodiversiteit bevordert en aantrekkelijk is voor insecten. Dit mengsel is ideaal voor de onderhoudsstrook van de watgang, omdat het weinig onderhoud vereist, de bodem stabiliseert en de natuurlijke waterafvoer ondersteunt. De rand kan worden beweide, maar mag niet worden bemest (behalve door eventuele mest van het vee).

Aanplant

De botanische weiderand heeft een lengte van 75 meter en een breedte van 5 meter.

Soorten

Het is een kruidenmengsel (Cruydt-Hoeck KG1) met verschillende soorten inheemse kruiden

Zaadichtheid

0,25-0,50 g/m² (2,5-5 kg/ha). Kan door middel van een doorzaaimachine in een bestaande grasmat worden gezaaid. Zaaiperiode is na laatste maaibeurt, augustus - september (november)

Beheer

Jaarlijks één tot twee keer gefaseerd maaien en maaisel afvoeren. Maaisel is geschikt als veevoer.

VERANTWOORDING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Waardestijging*			
		Oppervlakte (m2)	Waarde
<u>Bestaande situatie</u>			
Bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak - erfinrichting		0.30.00 ha	€ 148.000,00
Bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak - landbouwgrond		0.69.14 ha	€ 51.500,00
<u>Toekomstige situatie</u>			
Bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak		0.45.64 ha	€ 163.000,00
Bestemming 'Natuur'		0.10.00 ha	€ 3.500,00
Bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak		0.43.50 ha	€ 30.450,00

Berekening benodigde kwaliteitsverbetering			
Huidige situatie		€	199.500,00
Toekomstige situatie		€	196.950,00
	Waardeontwikkeling	€	-2.550,00
	Basisinspanning (20%)	€	-510,00

Investering in landschap					
	aantal		prijs	Kostprijs	
Sloop agrarische schuren				€	12.373,00
<u>Aanleg en optimalisatie groenstructuur</u>					
L1B Bossingel	260	stuks	€ 2,30	€	598,00
L7A Knip- en scheerhaag	560	stuks	€ 2,30	€	1.288,00
G1 Botanische weiderand	3,7	are	€ 15,33	€	56,72
<u>Beheer</u>					
L1B Bossingel	6,3	are	€ 23,31	€	881,12
L7A Knip- en scheerhaag	70	meter	€ 4,39	€	1.843,80
G1 Botanische weiderand	3,7	are	€ 13,18	€	292,60
totale investering				€	17.333,24

Bijdrage aan kwaliteitsverbetering (20% van waardeontwikkeling)	€	-510,00
Investering in landschappelijke inpassing	€	17.333,24
Nog bij te dragen aan kwaliteitsverbetering	€	-17.843,24

* Waardebepaling is bepaald aan de hand van waardetaxatie uitgevoerd door Schalk makelaardij d.d. 29 maart 2022