

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

DE NULLENSE HOEVE - LEDEACKER



Opdracht

Landschappelijke inpassing
inpassing perceel

Opdrachtgever

De Nullense Hoeve
De Nullen 15
5846 AD Ledeacker

SIEBERS TUINPROJECTEN

Renseweg 52
5424 PE De Mortel

0492 780 160
info@sieberstuinprojecten.nl
sieberstuinprojecten.nl

Datum

5 maart 2018

Bladformaat

A4

Versie

1.0.4

INHOUDSOPGAVE

Aanleiding	3
Inventarisatie	4
Inventarisatie Hemelwater infiltratie	5
Landschappelijke inpassing	6
Beplantingslijst	8



1 Natuur Netwerk Nederland, grenzend aan de noordzijde van het plangebied



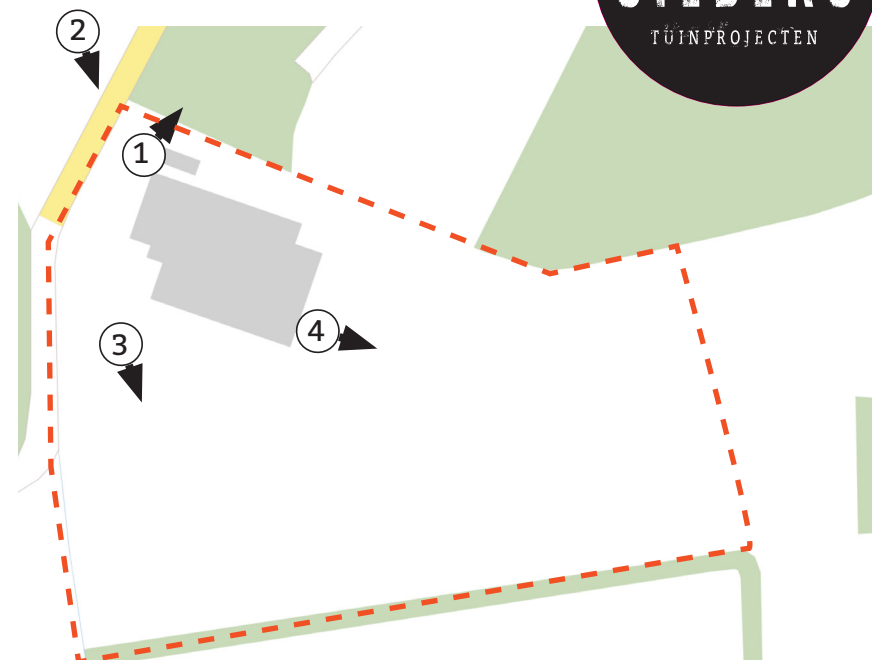
AANLEIDING

De initiatiefnemer heeft voornemens op de locatie Nullen 15 te Ledeacker de bestaande manege uit te breiden met pensionstalling en nieuwe recreatieve nevenactiviteiten op te starten, zoals een bed en breakfast en theehuis. Hiertoe wordt de bestaande bedrijfsbebouwing uitgebreid en dient het bestemmingsvlak te worden vergroot.

Voor de wijziging binnen het perceel geldt een verplichte landschapsinvestering bovenop het landschappelijk inpassen van het perceel.

Op bijgevoegde fotos is de huidige situatie te zien. De uitbreiding van de manege zal een verandering brengen in de omgeving. Dit plan geeft houvast om de plannen verantwoord landschappelijk in te passen en het groene karakter te behouden en versterken.

Plangebied 



2 Huidige entree manege



3 Houtwal aan zuidzijde van het plangebied



4 Zicht richting oosten vanaf stallen

INVENTARISATIE LANDSCHAP

De directe omgeving van het plangebied heeft een landelijk karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende (niet-)agrarische bedrijven en burgerwoningen. Tevens is ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de weg Nullen, camping 'De Ullingse Bergen' gelegen.

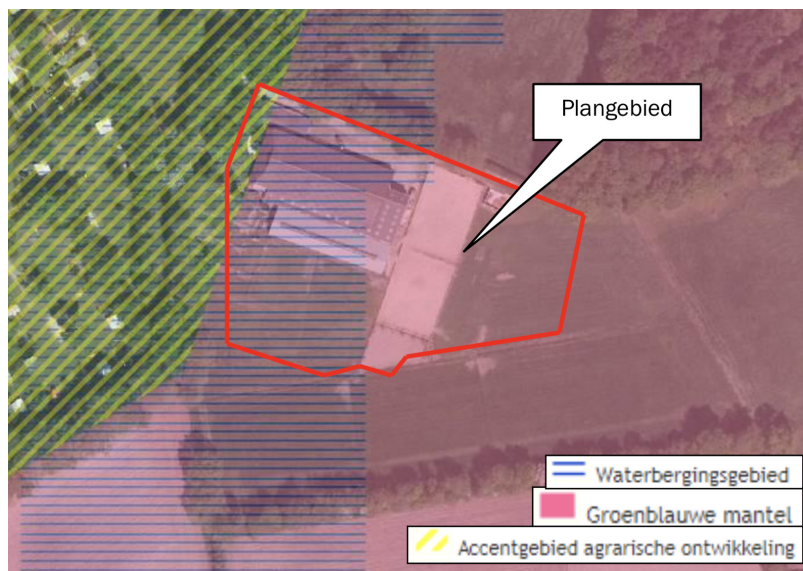


Het landschap bestaat uit een oud cultuurlandschap (kampenlandschap). Kenmerkend voor dit landschap zijn de grote blokvormige percelen, lange zichtlijnen en de bolle akkers. De bospercelen en langgerekte singels geven hierbij structuur aan het landschap.

Het plangebied is deels gelegen binnen 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder het Natuur Netwerk Nederland, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.



INVENTARISATIE HEMELWATER INFILTRATIE

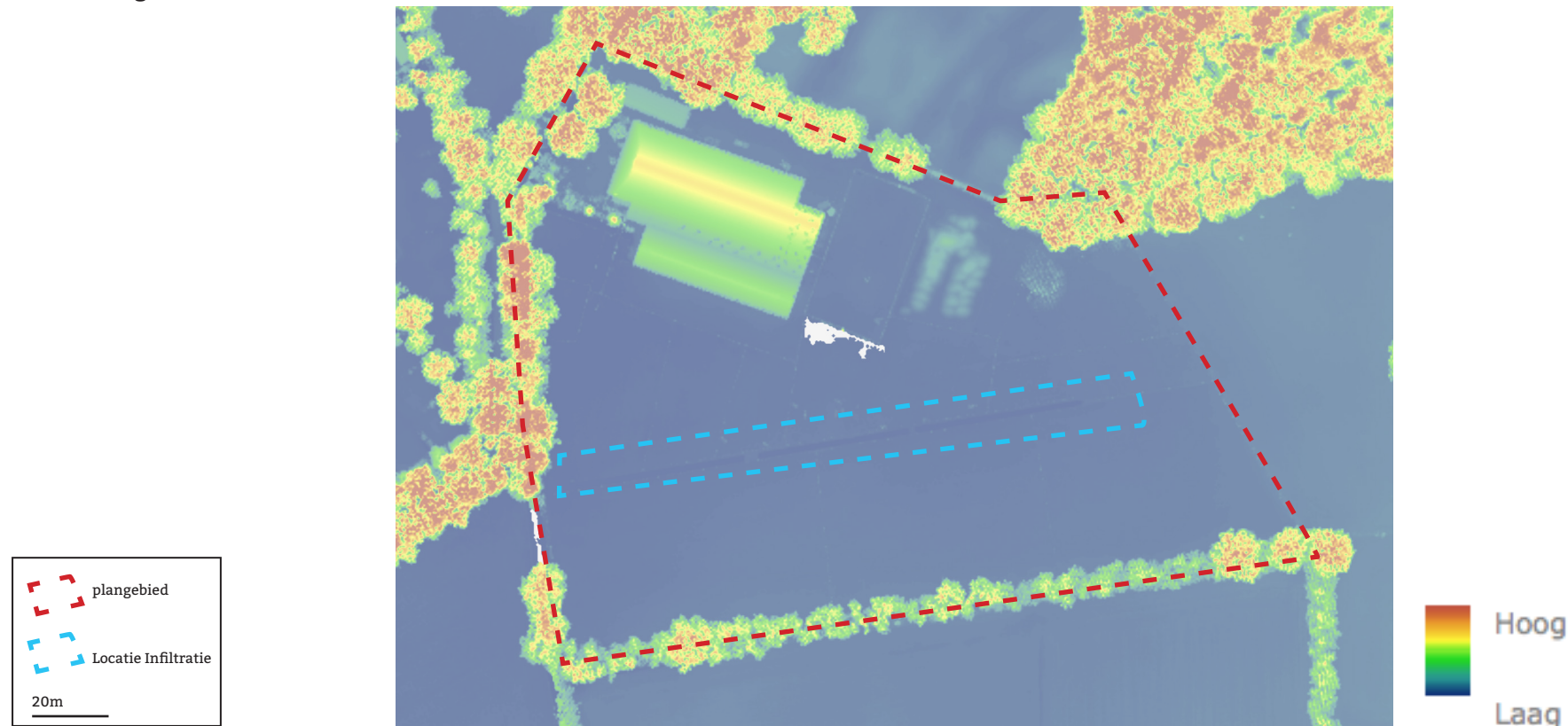
Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Het verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie toe met 3.067 m².

Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor de ontwikkeling tijdens een extreme neerslagsituatie: $3067 \times 1 \times 0,06 = 184 \text{ m}^3$.

Bij de dimensionering van de voorziening is rekening gehouden met een maximale diepgang van 50 cm. 10cm boven de GHG. (gemiddelde hoogste grondwaterstand) ter plaatse. (zie rapport Agron advies)

Met deze afmetingen is de infiltratievoorziening van voldoende omvang om het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak te kunnen bergen. Het hemelwater wordt zowel middels buizen als oppervlakkig afgevoerd naar de voorziening.





LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Plantoelichting

Met het landschappelijke inpassingsplan is aangesloten op de kwaliteiten van het kampenlandschap, waarbij het bestaande groen wordt gerespecteerd en versterkt.

Natuur Netwerk Brabant

De aangrenzende houtwallen die onderdeel uitmaken van Natuur Netwerk Brabant (NNB) blijven gehandhaafd en worden gerespecteerd; deze zorgen reeds voor een goede landschappelijke aankleding aan de randen van het perceel.

Door middel van groene clusters en lijnelementen hebben we het groen meer naar het midden van het perceel gebracht zodat de beleving en inpassing wordt versterkt.

Vooraanzicht

Een groene, semi transparante aankleding van inheemse grassen, vaste planten en heesters geven vanaf de weg een groen en afwisselende doorkijk richting het perceel.

Parkeren

Parkeren in het groen op gepaste afstand van de rijhal en stallen. Met ruime toegang voor wagens met trailers.

Erf

De luwte van de omliggende bebouwing, de (bestaande) houtwallen en de solitaire bomen zijn geschikt als foerageergebied voor fauna. De bomen op het erf geven een groene samenhang aan het geheel van gebouwen en elementen.

Fruitboomgaard

Grenzend aan het Bed & Breakfast geeft de fruitboomgaard beleving aan de buitenruimte. De Sociale dagbesteding kan hier dan ook gebruik van maken. Vanuit de weg geeft de fruitboomgaard een doorkijkje op de paddocks.

Verbindingen

De stallen maken een connectie richting de paardenwei door middel van een graspad welke wordt geleid door knotwilgen. Via een houten brug passeer je de sloot die ter infiltratie van het hemewater dient. Deze sloot is losgekoppeld van de aangrenzende waterloop en verbreed voor voldoende capaciteit.

De sloot is centraal gelegen en wordt aan de zuidzijde geleid door een rij knotwilgen. Welke de verbinding vormen tussen de Oost en Westzijde van het plangebied voor flora en fauna.

BEPLANTINGSLIJST



Aantal	Opp.	Latijnse naam	Nederlandse naam	Maat
Beplanting				
11 st		<i>Alnus glutinosa</i> 'Imperialis'	Els	Meerstammige heester 450/500 hoog
2 st		<i>Quercus robur</i>	Zomereik	35/40 stamomtrek, 450/500 hoog
15 st		<i>Salix</i>	Knotwilg	20/25
62 st	62 m ²	<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	125/150 hoog
62 st	62 m ²	<i>Sambucus nigra</i>	Gewone Vlier	125/150 hoog
62 st	62 m ²	<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	125/150 hoog
62 st	62 m ²	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	125/150 hoog
1875 st	75 m ²	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	100/125 hoog
810 st (9st p/m1 dubbel)	90 m ¹	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	100/125 hoog
810 st (9st p/m1 dubbel)	90 m ¹	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	150/175 hoog
8 st	± 400 m ²	Diverse halfstam fruitbomen	Diverse halfstam fruitbomen	20/25
2940 st	420 m ²	Grassen / Vaste planten	Grassen / Vaste planten	p9
12.315 m ²	12.315 m ²	Gras	Gras	Graszaad

BEPLANTINGSLIJST



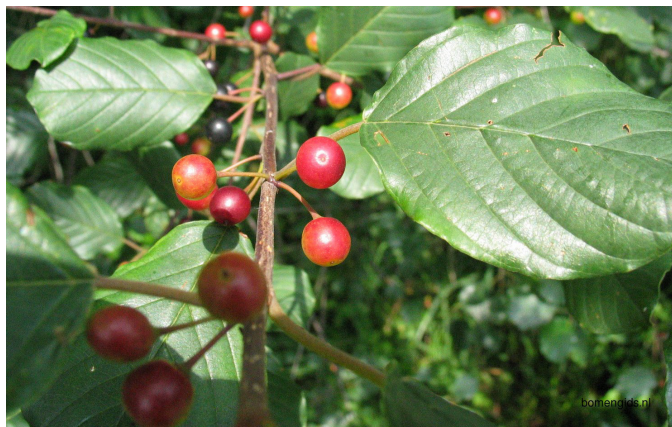
Quercus robur



Corylus avellana



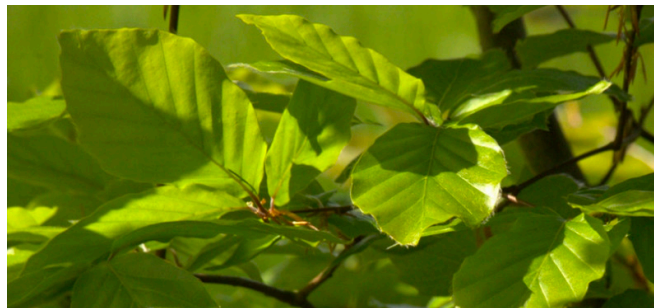
Sambucus nigra



Rhamnus frangula



Alnus glutinosa 'Imperialis'



Fagus sylvatica



Knotwilgen bij infiltratiesloot

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap Nullen 15 Ledeacker

Waardevermeerdering van de grond					
<i>Huidige waarde grond</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid</i>		<i>Totaal</i>
Sport	m ²	7700	€	25,00	€ 192.500,00
Agrarisch (onbebouwd)	m ²	3335	€	5,50	€ 18.342,50
	<i>totaal</i>	<i>11035</i>		<i>subtotaal</i>	€ 210.842,50
<i>Nieuwe waarde grond</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid</i>		<i>Totaal</i>
Sport	m ²	10940	€	25,00	€ 273.500,00
Agrarisch grond (onbebouwd)	m ²	95	€	5,50	€ 522,50
	<i>totaal</i>	<i>11035</i>		<i>subtotaal</i>	€ 274.022,50
Totaal waardevermeerdering				€	63.180,00

Investering	
Basisinspanning investering (20%)	€ 12.636,00

Invulling investering					
<i>Aanplant beplanting</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (incl. BTW)</i>	<i>Conform*</i>	<i>Totaal</i>
Aanplant beukenhaag	stuks	3495	€ 1,66	1	€ 5.801,70
Aanplant struweel	stuks	248	€ 1,66	1	€ 411,68
Aanplant fruitbomen	stuks	8	€ 64,90	1	€ 519,20
Aanplant bomen	stuks	13	€ 64,90	1	€ 843,70
Aanplant knotwilgenstek	stuks	15	€ 11,42	1	€ 171,30
				subtotaal	€ 7.747,58
<i>Onderhoud/beheer</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (excl. BTW)</i>	<i>Conform*</i>	<i>Totaal</i>
Onderhoud beukenhaag	per meter per jaar	255	€ 1,17	1	€ 298,35
Onderhoud struweel	per are per jaar	2,5	€ 11,59	1	€ 28,98
Onderhoud fruitbomen	per boom per jaar	8	€ 15,86	1	€ 126,88
Onderhoud bomen	per boom per jaar	13	€ 5,54	1	€ 72,02
Onderhoud knotwilgenstek	per boom per jaar	15	€ 2,68	1	€ 40,20
Totaal (1 jaar)					€ 566,43
Totaal (10 jaar)				subtotaal	€ 5.664,25
				Verplichte basisinspanning	Invulling investering
TOTAAL				€ 12.636,00	€ 13.411,83