

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

SNOEIJEN AGRO BV



Opdracht

Landschappelijke inpassing
inpassing agrarisch bouwblok

Opdrachtgever

Snoeijen Agro BV
Het Laar 17
6026 RX Maarheeze

SIEBERS TUINPROJECTEN

Renseweg 52
5424 PE De Mortel

0492 780 160
info@sieberstuinprojecten.nl
sieberstuinprojecten.nl

Datum

14 juni 2017

Bladformaat

A4

Versie

1.0.0

INHOUDSOPGAVE

Aanleiding	3
Inventarisatie	4
Landschappelijke inpassing	5
Beplantingslijst	7
Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	11



Een afwisselend open en besloten karakter door broekbossen en akkers in het beekdal van de Buulder Aa

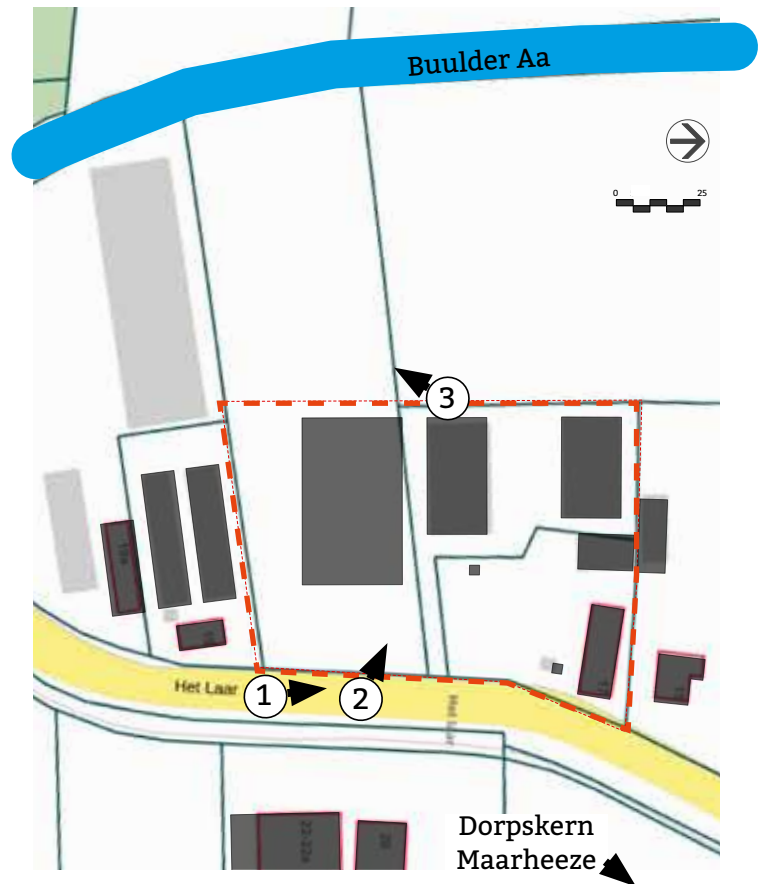
AANLEIDING

Het project betreft een wijziging bestemmingsplan / nieuwbouw loods op een agrarisch perceel aan Het Laar 17 in Maarheeze

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

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

Plangebied m²

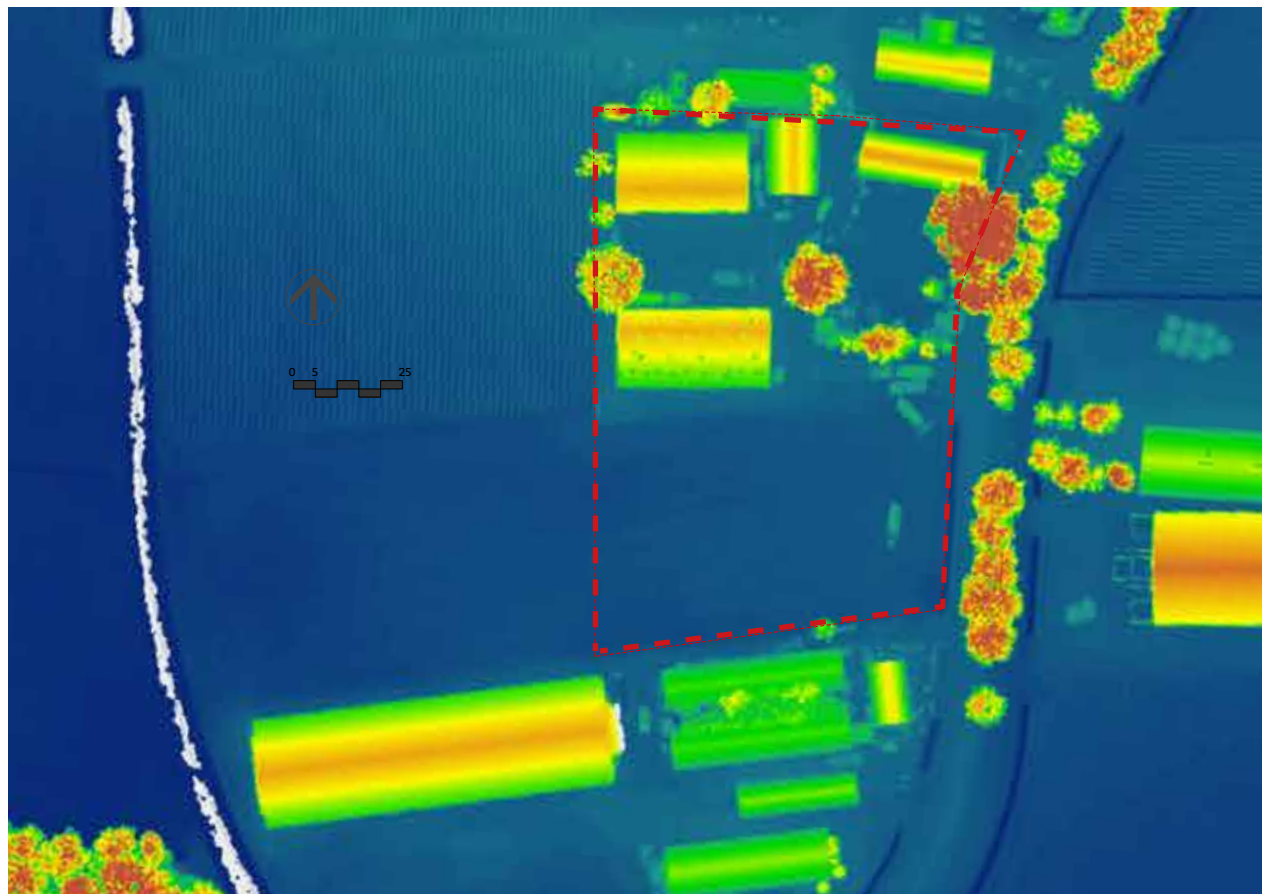


INVENTARISATIE LANDSCHAP

Het Laar ligt in het zogenoemde zuidelijke zandgebied en bestaat uit kleinschalige dekzandruggen, dekzandvlakten en uitblazingslaagten. De bodem van het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeergronden welke zijn ontstaan door podstalbemesting. Samen met de ontginning van het gebied zorgde dit er voor dat het aantrekkelijk werd voor landbouw.

Op de hoogtekaart is duidelijk te zien dat de bestaande bebouwing binnen het plangebied op een hoger gelegen deel van het dekzandlandschap ligt. (28.5 m. boven NAP) Het hoogteverschil met het landschap rondom bedraagt circa 1 tot 1,5 meter.

De Grondwaterstand varieert van vrij ondiep tot vrij diep GWT V = GHG <40-60 GLG >120-160



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



- Bebauwing
- 2- Bestaande BKK verharding
- 3- BKK verharding
- 4- Bestaande schuifpoort
- 5- Gaashekwerk 150hoog
- A- Privétuin
- B- Bestaande bomen
- C- Bestaande houtsingel
- D- Bestaand gazon
- E- Bestaande Eikenboom (Genius Loci)
- F- Vogelkers / Essenstruweel
- G- Quercus robur (versterken bestaand wegprofiel)
- H- Graslandvegetatie / Bloemenweide
- I- Sloot / Wadi



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Plantoelichting

Vanuit de inventarisatie is naar een gedegen plan gewerkt welke opgaat in het omringende Beekdallandschap van de Buulder Aa.

Kijkend naar de omgeving vallen een aantal punten op. Als eerste te noemen het onderbroken Eiken wegprofiel van Het Laar. De drie Eikenbomen in het plan vullen de onderbreking in en geven hoogte in de open ruimte.

Een ander typisch kenmerk voor het Beekdallandschap van de Buulder Aa is het half open - gesloten karakter. De Broekbossen kaderen de ruimtes af. Om de loods vanuit de zuid- oostzijde in te passen is daarom ook gekeken naar een Vogelkers- Gewone Vlier- en Eenstijlige Meidoornstruweel wat refereert naar de struweellaag in eerder genoemde broekbossen. Tevens zal hierdoor voor passanten de loods worden ontnomen aan het zicht.

Om regenwater op het eigen perceel te laten infiltreren is gekozen om aan de zuidzijde van het plangebied een wadi / sloot te realiseren. Er is voor een wadi in de vorm van een sloot gekozen omdat het moerassige gebied in het verleden ontwaterd werd door middel van de aanleg van sloten. Een meest onopvallende en waardevolle oplossing gekeken naar de historie van het landschap.

Om een voor flora en fauna zo interessant mogelijk biotoop te creëren is er voor gekozen om de ruimte aan te kleden met Bloemrijk grasland. Mede dankzij het onderhoudsarme karakter hiervan biedt dit een win win situatie voor mens en natuur.

BEPLANTINGSLIJST



Aantal	Opp.	Latijnse naam	Nederlandse naam	Maat
Beplanting				
3 st		Quercus robur	Zomereik	25/30
888 st	296 m ²	Prunus padus	Vogelkers	60/80
888 st	296 m ²	Sambucus nigra	Gewone Vlier	60/80
888 st	296 m ²	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	60/80
	1700 m ²	Bloemrijk Grasland	Bloemrijk Grasland	

BEPLANTINGSLIJST



Quercus robur



Prunus padus



Sambucus nigra



Crataegus monogyna



Bloemenweide

RUIMTELIJKE KWALITEITSVERBETERING

Naam	Uitbreiding bestemming 'Bedrijf - Semi-agrarisch'
Locatie	Het Laar 17 Maarheeze
Projectnummer	DN66.R001
Datum	13-4-2017



Waardevermeerdering van de grond						
Oppervlakte plangebied	10.068	m²				
Huidige waarde	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>		<i>Prijs/eenheid</i>		<i>Totaal</i>
Bedrijf - Semi agrarisch	m²	5924	€	25,00	€	148.100,00
Agrarisch (onbebouwd)	m²	4144	€	5,50	€	22.792,00
		10068		subtotaal	€	170.892,00
Toekomstige waarde	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>		<i>Prijs/eenheid</i>		<i>Totaal</i>
Bedrijf - Semi agrarisch	m²	7100	€	25,00	€	177.500,00
Groen - Landschappelijke inpassing	m²	2968	€	1,00	€	2.968,00
		10068		subtotaal	€	180.468,00
Totaal waardevermeerdering					€	9.576,00

Investering	
Basisinspanning investering (20%)	€ 1.915,20

Soort investering						
Aanleg	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>		<i>Prijs/eenheid (incl. BTW)</i>	<i>Conform</i>	<i>Totaal</i>
Aanplant laanbomen (zomereik)	stuks	3	€	60,62	1	€ 181,86
Aanplant bossingel (vogelkers, gewone vlier, meidoorn)	stuks	2664	€	1,58	1	€ 4.209,12
Aanleg bloemrijk grasland	are	17	€	16,25	1	€ 276,25
				subtotaal	€	4.667,23
Onderhoud/beheer	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>		<i>Beheersbijdrage per eenheid (incl. BTW)</i>	<i>Conform</i>	<i>Totaal</i>
Onderhoud landschapsbomen	stuks	3	€	5,54	1	€ 16,62
Onderhoud bossingel	are	8,88	€	7,19	1	€ 63,85
Onderhoud bloemrijk grasland	are	17	€	8,42	1	€ 143,14
Totaal (1 jaar)					€	223,61
Totaal (10 jaar) (onderhoudsperiode op basis van 10 jaar-termijn uit Wro)					subtotaal	€ 2.236,07
				Verplichte basisinspanning	Investering in aanleg en onderhoud	
TOTAAL				€ 1.915,20	€	6.903,30